

# **INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NA FREGUESIA DE CEDOFEITA NO PORTO**

## **Reflexão Estratégica**

**JOÃO PEREIRA LEITE**

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de  
**MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES**

---

Orientador: Professor Doutor José Manuel Marques Amorim de Araújo Faria

ABRIL DE 2018

## **MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2017/2018**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ [miec@fe.up.pt](mailto:miec@fe.up.pt)

*Editado por*

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ [feup@fe.up.pt](mailto:feup@fe.up.pt)

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2017/2018 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2018*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

À minha família e a todos aqueles que sempre me acompanharam

*“Nada é impossível para aquele que persiste”*

*Alexandre, O Grande*



## **AGRADECIMENTOS**

Ao Professor Doutor José Manuel Amorim Faria, por toda a disponibilidade, interesse e ajuda indispensável para a realização desta dissertação.

Aos meus pais, pelo apoio incondicional e todos os valores que sempre me transmitiram.

Às minhas irmãs, por me fazerem sempre acreditar em mim mesmo.

Aos meus avós, pela infindável inspiração e exemplo de perseverança.

Aos meus amigos, em especial ao Eduardo, ao Diogo e ao Mota e a todos aqueles que caminharam ao meu lado ao longo da intensa jornada académica que se aproxima do fim.

À Magdalena, por me fazer acreditar todos os dias que tudo vale a pena.



## **RESUMO**

Portugal atravessa um período de claro crescimento a nível de investimento imobiliário, tendo o Porto em particular como um dos principais cenários de ação.

De facto, cada vez mais investidores consideram o mercado imobiliário na cidade como um negócio viável, trazendo mais dinheiro para o meio e alavancando a concorrência.

No entanto, é de extrema importância perceber que fatores têm gerado esta dinâmica favorável e quais as estratégias que um investidor responsável deve ter para fazer face às dificuldades e ameaças num mercado em constante expansão e movimento. É precisamente neste contexto que se insere a presente dissertação.

Neste âmbito, uma análise mais detalhada do mercado de investimento imobiliário na cidade do Porto releva-se de extrema importância, procurando-se no trabalho desenvolvido demonstrar realisticamente as variáveis associadas, sob o ponto de vista do investidor.

Assim, desenvolvem-se ao longo desta dissertação numa primeira fase um enquadramento do cenário atual histórico, territorial e demográfico, sucedido por um estudo de mercado relativo à ARU (Área de Reabilitação Urbana) de Cedofeita, finalizando com a análise prática de um caso de estudo relativo a um imóvel para fins de reabilitação e posterior comercialização.

Num mercado em constante mudança, a diferença entre o sucesso e o fracasso é cada vez mais estabelecida por detalhes. Com tantas variáveis envolvidas, a viabilidade de um negócio depende diretamente de uma estratégia e metodologia de ação sólida e fundamentada, como esta dissertação pretende demonstrar.

**PALAVRAS-CHAVE:** Investimento Imobiliário, Análise de Mercado, Porto, Cedofeita





## **ABSTRACT**

Portugal is undergoing a period of clear growth in real estate investment, with the city of Porto in particular as one of the main centers of action.

In fact, more and more investors consider the real estate market in the city as a viable business, bringing more money into the industry and leveraging the competition.

However, it is of extreme importance to realize what factors have generated this favorable dynamics and what strategies a responsible investor must have to face the difficulties and threats in a constantly expanding market. It is precisely in this context that this dissertation is inserted.

In this conditions, a more detailed analysis of the real estate investment market in the city of Porto is extremely important. The research and work developed aims to realistically demonstrate the associated variables of the market, from the point of view of the investor.

Given this, in the first part of this dissertation a framework of the current historical, territorial and demographic scenario will be shown, followed by a market study related to the ARU (Urban Rehabilitation Area) of Cedofeita, concluding with a practical analysis of a case study on a property with the purpose of rehabilitation and subsequent commercialization.

In an ever-changing marketplace, the difference between success and failure is increasingly established by detail. With so many variables involved, the viability of a business depends directly on a solid strategy and methodology of action, as this dissertation intends to demonstrate.

**KEYWORDS:** Real Estate Investment, Market Analysis, Porto, Cedofeita



## ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS .....	i
RESUMO .....	iii
ABSTRACT .....	v

## 1. INTRODUÇÃO .....

1
---

1.1. OBJETO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO.....	1
1.2. OBJETIVOS E METODOLOGIAS.....	2
1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO.....	2
1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO.....	3

## 2. CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA, DEMOGRÁFICA E TERRITORIAL DO PORTO E DE CEDOFEITA.....

5
---

2.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO-URBANÍSTICO DA CIDADE DO PORTO .....	5
2.2. DEMOGRAFIA DA CIDADE.....	12
2.3. FREGUESIA DE CEDOFEITA - CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL E POPULACIONAL ....	13
2.4. FREGUESIA DE CEDOFEITA - HISTÓRIA.....	15
2.5. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CEDOFEITA.....	18
2.6. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA.....	19
2.7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CEDOFEITA .....	20
2.8. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL.....	21
2.9. CARACTERIZAÇÃO PATRIMONIAL E ARQUITETÓNICA .....	22
2.9.1. RUA DE CEDOFEITA .....	22
2.9.2. RUA DE MIGUEL BOMBARDA.....	23
2.9.3. IGREJA DA LAPA .....	23
2.9.4. RUA DO BREINER.....	24
2.9.5. ZONA DA BOAVISTA .....	25
2.9.6. AVENIDA DA BOAVISTA .....	26
2.9.7. PRAÇA DE MOUZINHO DE ALBUQUERQUE .....	27
2.9.8. AVENIDA DE FRANÇA.....	28

<b>3. INVESTIR NO IMOBILIÁRIO EM CEDOFEITA – SÍNTESE</b>	29
<b>3.1. FORMAS DE INVESTIMENTO EM IMÓVEIS</b>	29
3.1.1. AQUISIÇÃO DIRETA (ASSEL DEAL)	29
3.1.2. AQUISIÇÃO INDIRETA (SHARE DEAL)	31
<b>3.2. VEÍCULOS E FORMAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>	32
3.2.1. SOCIEDADES COMERCIAIS	32
3.2.2. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	32
3.2.3. SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	33
<b>3.3. ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS COM MAIOR IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL</b>	34
3.3.1. “LEI DOS SOLOS” E ALTERAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO	34
3.3.2. REGIME EXCEPCIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA (DL 53/2014)	34
3.3.3. NOVO REGIME FISCAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	35
3.3.4. SOCIEDADES DE INVESTIMENTO EM PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO (SIPIS)	36
<b>3.4. REABILITAÇÃO URBANA IMOBILIÁRIA NA CIDADE DO PORTO</b>	36
3.4.1. PLANOS ESTRATÉGICOS LOCAIS	36
3.4.2. PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	39
3.4.3. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA NA CIDADE DO PORTO	41
3.4.3.1. BENEFÍCIOS/INCENTIVOS MUNICIPAIS	41
3.4.3.2. OUTROS INCENTIVOS MUNICIPAIS	42
3.4.3.3. OUTROS BENEFÍCIOS RELATIVOS À REABILITAÇÃO	43
3.4.3.4. BENEFÍCIOS FISCAIS APLICÁVEIS AOS PRÉDIOS CLASSIFICADOS	45
<b>3.5. APOIOS FINANCEIROS</b>	46
3.5.1. PROGRAMA VIV’A BAIXA	46
3.5.2. PROGRAMA RECRIA	46
3.5.3. PROGRAMA REHABITA	46
3.5.4. PROGRAMA RECRIPH	47
3.5.5. PROGRAMA SOLARH	47
3.5.6. REABILITAR PARA ARRENDAR	47
3.5.7. INICIATIVA JESSICA	48

<b>4. ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CEDOFEITA .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2. ETAPAS DO ESTUDO DE MERCADO .....</b>	<b>51</b>
<b>4.3. ESTUDO DE MERCADO – IMÓVEIS A REABILITAR, REABILITADOS E PARA ARRENDAMENTO.....</b>	<b>54</b>
4.3.1. IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA E RESPECTIVOS OBJETIVOS DO ESTUDO .....	55
4.3.2. FORMULAÇÃO DE UMA ABORDAGEM DE PESQUISA.....	56
4.3.3. TRABALHO DE RECOLHA DE DADOS .....	57
4.3.4. IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 PARA VENDA PARA REABILITAR.....	58
4.3.5. IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 PARA VENDA REABILITADOS .....	63
4.3.6. IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 PARA ARRENDAMENTO REABILITADOS.....	68
4.3.7. PREPARAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS RECOLHIDOS.....	73
4.3.7.1. SÍNTESE DA AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS PARA REABILITAR E PARA VENDA.....	73
4.3.7.2. SÍNTESE DA AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS JÁ REABILITADOS E PARA VENDA .....	74
4.3.7.3. SÍNTESE DA AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS JÁ REABILITADOS E PARA ALUGUER .....	75
4.3.8. PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.....	76
4.3.8.1. RESULTADOS E TOMADA DE DECISÃO PARA IMÓVEIS POR REABILITAR PARA VENDA .....	76
4.3.8.2. RESULTADOS E TOMADA DE DECISÃO PARA IMÓVEIS JÁ REABILITADOS PARA VENDA .....	77
4.3.8.3. RESULTADOS E CONSIDERAÇÕES PARA IMÓVEIS JÁ REABILITADOS PARA ALUGUER .....	79
 <b>5. CASO DE ESTUDO .....</b>	 <b>81</b>
<b>5.1. APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>81</b>
<b>5.2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA ENVOLVENTE.....</b>	<b>84</b>
<b>5.3. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DO IMÓVEL.....</b>	<b>86</b>
5.3.1. VALOR BASE DOS PRÉDIOS EDIFICADOS (VC).....	86
5.3.2. ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO MAIS ÁREA EXCEDENTE À ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (A).....	87
5.3.3. COEFICIENTE DE AFETAÇÃO (CA).....	88
5.3.4. COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (CL).....	88
5.3.5. COEFICIENTE DE QUALIDADE E CONFORTO (CQ)) .....	89
5.3.6. COEFICIENTE DE VETUSTEZ (CV) .....	90
5.3.6. CÁLCULO FINAL DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO (VT) .....	91

<b>5.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO ATUAL .....</b>	<b>92</b>
<b>5.5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO .....</b>	<b>99</b>
<b>5.6. ORÇAMENTAÇÃO.....</b>	<b>101</b>
<b>5.7. PROGRAMA DE TRABALHOS .....</b>	<b>104</b>
<b>5.8. RENTABILIDADE DO NEGÓCIO .....</b>	<b>105</b>
<b>6. CONCLUSÕES .....</b>	<b>109</b>
<b>6.1. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>109</b>
<b>6.2. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS .....</b>	<b>110</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>111</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIG. 2.1 - ÁREA INTERIOR DA MURALHA DO PORTO NO SÉC. XII.....	6
FIG. 2.2 - ÁREA INTERIOR DA MURALHA DO PORTO NO SÉC. XIV .....	6
FIG. 2.3 - PLANO DE MELHORAMENTOS DE JOÃO DE ALMADA E MELO, REFERENTE A 1784.....	8
FIG. 2.4 - CONSTRUÇÃO DA PONTE LUÍS I. ....	9
FIG. 2.5 - CARTA TOPOGRÁFICA DO PORTO, 1892 .....	10
FIG. 2.6 - PROJETO DE BARRY PARKER PARA A AVENIDA DOS ALIADOS E A SUA ENVOLVENTE EM 1915 .....	11
FIG. 2.7 - DENSIDADE POPULACIONAL POR FREGUESIA EM 2011 .....	13
FIG. 2.8 - CARACTERÍSTICAS DA POPULAÇÃO NAS ANTIGAS FREGUESIAS AGORA REFERENTES À UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CEDOFEITA, SANTO ILDEFONSO, SÉ, MIRAGAIA, VITÓRIA E SÃO NICOLAU.15	
FIG. 2.9 - LOCALIZAÇÃO DA FREGUESIA DE CEDOFEITA NO CONCELHO DO PORTO ANTES DA LEI DE UNIÃO DE FREGUESIAS DE 2013.....	16
FIG. 2.10 - LOCALIZAÇÃO DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CEDOFEITA, SANTO ILDEFONSO, SÉ, MIRAGAIA, VITÓRIA E SÃO NICOLAU NO CONCELHO DO PORTO APÓS A LEI DE UNIÃO DE FREGUESIAS DE 2013 .....	16
FIG. 2.11 - IGREJA ROMÂNICA DE CEDOFEITA.....	17
FIG. 2.12 - DELIMITAÇÃO DAS SETE ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA NA CIDADE DO PORTO .....	18
FIG. 2.13 - LIMITES PROPOSTOS PARA ARU'S E RESPETIVA CATEGORIZAÇÃO DO USO DO SOLO. ....	20
FIG. 2.14 - DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEDOFEITA .....	21
FIG. 2.15 - RUA DE CEDOFEITA NO CONCELHO DO PORTO. ....	22
FIG. 2.16 - RUA DE MIGUEL BOMBARDA NO CONCELHO DO PORTO.....	23
FIG. 2.17 - IGREJA DA LAPA.....	24
FIG. 2.18 - RUA DO BREINER NO CONCELHO DO PORTO.....	25
FIG. 2.19 - INICIO DA AVENIDA DE FRANÇA, NO PORTO. ....	25
FIG. 2.20 - AVENIDA A BOAVISTA NO CONCELHO DO PORTO.....	26
FIG. 2.21 - PRAÇA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE NO CONCELHO DO PORTO.....	27
FIG. 2.22 - AVENIDA DE FRANÇA NO CONCELHO DO PORTO. ....	28
FIG. 3.1 - DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DAS SETE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DO PORTO.....	37
FIG. 4.1 - PROCESSO POR ETAPAS DO ESTUDO DE MERCADO .....	52

FIG. 4.2 - DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE CEDOFEITA .....	54
FIG. 4.3 - LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME A TABELA 4.31 .....	73
FIG. 4.4 - LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME A TABELA 4.32.....	74
FIG. 4.5 - LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME A TABELA 4.33.....	75
FIG. 5.1 - FACHADA DO EDIFÍCIO 72 DA AVENIDA DE FRANÇA (AO CENTRO).....	81
FIG. 5.2 - VÃO DE ESCADAS NA ENTRADA PRINCIPAL .....	82
FIG. 5.3 - PLANTA ATUAL DO APARTAMENTO EM ESTUDO .....	83
FIG. 5.4 - DISTÂNCIA ENTRE PRÉDIO DE CASO DE ESTUDO E ESTAÇÃO MAIS PRÓXIMA DO METRO DO PORTO.....	84
FIG. 5.5 - ENVOLVENTE DA PRAÇA MOUZINHO ALBUQUERQUE .....	85
FIG. 5.6 - VISTA DA JANELA DO QUARTO 1 .....	85
FIG. 5.7 - PROXIMIDADE DA ESTAÇÃO DO METRO DA CASA DA MÚSICA .....	92
FIG. 5.8 - FACHADA DO EDIFÍCIO .....	93
FIG. 5.9 - FACHADA DAS TRASEIRAS DO EDIFÍCIO .....	93
FIG. 5.10 - PORMENOR DE DEGRADAÇÃO DE PAREDE NA SALA.....	94
FIG. 5.11 - DEGRADAÇÃO DO QUARTO 2.....	94
FIG. 5.12 - EXEMPLO DE DEGRADAÇÃO NO TETO.....	95
FIG. 5.13 - PAVIMENTO SOLTO E APODRECIDO NO QUARTO 1.....	95
FIG. 5.14 - PAVIMENTO SOLTO E APODRECIDO NO QUARTO 1.....	95
FIG. 5.15 - CASA DE BANHO E PORMENOR DE DEGRADAÇÃO DA COZINHA .....	96
FIG. 5.16 - CASA DE BANHO E PORMENOR DE DEGRADAÇÃO DA COZINHA .....	96
FIG. 5.17 - PORMENORES DE PORTA E JANELA DO QUARTO 1 .....	96
FIG. 5.18 - PORMENORES DE PORTA E JANELA DO QUARTO 1 .....	96
FIG. 5.19 - TERRAÇO EXTERIOR.....	97
FIG. 5.20 - COZINHA .....	98
FIG. 5.21 - PARTE APARENTE DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA DO QUARTO 2. ....	98
FIG. 5.22 - PLANTA DO IMÓVEL ATUAL, ANTES DA INTERVENÇÃO .....	100
FIG. 5.23 - PLANTA DO IMÓVEL PREVISTA APÓS A INTERVENÇÃO .....	100



**ÍNDICE DE TABELAS**

TABELA 2.1 - EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA POR FREGUESIA NO CONCELHO DO PORTO.....	12
TABELA 2.2 - EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA NA FREGUESIA DE CEDOFEITA - INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (RECENSEAMENTOS GERAIS DA POPULAÇÃO).....	14
TABELA 2.3 - EVOLUÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO POR GRUPOS ETÁRIOS DA POPULAÇÃO DA FREGUESIA DE CEDOFEITA .....	14
TABELA 4.1 - IMÓVEL 1 – DADOS GERAIS.....	58
TABELA 4.2 - IMÓVEL 1 – FOTOS.....	58
TABELA 4.3 - IMÓVEL 2 – DADOS GERAIS.....	59
TABELA 4.4 - IMÓVEL 2 – FOTOS.....	59
TABELA 4.5 - IMÓVEL 3 – DADOS GERAIS.....	60
TABELA 4.6 - IMÓVEL 3 – FOTOS.....	60
TABELA 4.7 - IMÓVEL 4 – DADOS GERAIS.....	61
TABELA 4.8 - IMÓVEL 4 – FOTOS.....	61
TABELA 4.9 - IMÓVEL 5 – DADOS GERAIS.....	62
TABELA 4.10 - IMÓVEL 5 – FOTOS.....	62
TABELA 4.11 - IMÓVEL 6 – DADOS GERAIS.....	63
TABELA 4.12- IMÓVEL 6 – FOTOS.....	63
TABELA 4.13 - IMÓVEL 7 – DADOS GERAIS.....	64
TABELA 4.14 - IMÓVEL 7 – FOTOS.....	64
TABELA 4.15 - IMÓVEL 8 – DADOS GERAIS.....	65
TABELA 4.16 - IMÓVEL 8 – FOTOS .....	65
TABELA 4.17 - IMÓVEL 9 – DADOS GERAIS.....	66
TABELA 4.18 - IMÓVEL 9 – FOTOS.....	66
TABELA 4.19 - IMÓVEL 10 – DADOS GERAIS.....	67
TABELA 4.20 - IMÓVEL 10 – FOTOS.....	67
TABELA 4.21 - IMÓVEL 11 – DADOS GERAIS.....	68
TABELA 4.22 - IMÓVEL 11 – FOTOS.....	68
TABELA 4.23 - IMÓVEL 12 – DADOS GERAIS.....	69
TABELA 4.24 - IMÓVEL 12 – FOTOS.....	69
TABELA 4.25 - IMÓVEL 13 – DADOS GERAIS.....	70
TABELA 4.26 - IMÓVEL 13 – FOTOS.....	70

TABELA 4.27 - IMÓVEL 14 – DADOS GERAIS .....	71
TABELA 4.28 - IMÓVEL 14 – FOTOS .....	71
TABELA 4.29 - IMÓVEL 15 – DADOS GERAIS .....	72
TABELA 4.30 - IMÓVEL 15 – FOTOS .....	72
TABELA 4.31 - AMOSTRA DE IMÓVEIS POR REABILITAR PARA VENDA.....	73
TABELA 4.32 - AMOSTRA DE IMÓVEIS REABILITADOS PARA VENDA.....	74
TABELA 4.33 - AMOSTRA DE IMÓVEIS REABILITADOS PARA ALUGUER.....	75
TABELA 4.34 - RESULTADOS DE IMÓVEIS POR REABILITAR PARA VENDA.....	76
TABELA 4.35 - RESULTADOS DE IMÓVEIS REABILITADOS PARA VENDA .....	77
TABELA 4.36 - RESULTADOS DE IMÓVEIS REABILITADOS PARA ALUGUER. ....	79
TABELA 5.1 - ÁREAS DO EDIFÍCIO, EM M2. ....	82
TABELA 5.2 - ÁREAS DA FRAÇÃO, EM M2. ....	83
TABELA 5.3 - DIFERENTES CATEGORIAS REFERENTES AO COEFICIENTE DE AFETAÇÃO.....	88
TABELA 5.4 - COEFICIENTES DE ELEMENTOS DE QUALIDADE E CONFORTO MAJORATIVOS .....	89
TABELA 5.5 - COEFICIENTES DE ELEMENTOS DE QUALIDADE E CONFORTO MINORATIVOS.....	89
TABELA 5.6 - COEFICIENTE DE VETUSTEZ EM FUNÇÃO DO NÚMERO DE ANOS .....	90
TABELA 5.7 - SÍNTESE DE TODAS AS VARIÁVEIS ENVOLVIDAS NO CÁLCULO PATRIMONIAL DO IMÓVEL .....	91
TABELA 5.8 - ORÇAMENTO DESCRIMINADO E TOTAIS A PAGAR .....	101
TABELA 5.9 - MAPA DE TRABALHOS COM DESCRIÇÃO DE CADA ARTIGO DE INTERVENÇÃO .....	104
TABELA 5.10 - CAPITALIZAÇÃO DO RENDIMENTO DO IMÓVEL DO CASO DE ESTUDO .....	105
TABELA 5.11 - VALORES DE ENTRADA NA CAPITALIZAÇÃO DO RENDIMENTO POR ARRENDAMENTO.....	107
TABELA 5.12 - VALORES DE SAÍDA NA CAPITALIZAÇÃO DO RENDIMENTO POR ARRENDAMENTO.....	107

## **SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS**

A - Área Bruta de Construção mais a Área Excedente à Área de Implantação

Aa – Área Bruta Privativa

Ab – Áreas Brutas dependentes

Ac – Área do Terreno Livre até ao Limite de Duas Vezes a Área de Implantação

ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

Ad – Área do Terreno Livre que Excede o Limite de Duas Vezes a Área de Implantação

ARU – Área de Reabilitação Urbana

BPI – Banco Português de Investimento

C – Custo de Obras/Construção

CA - Coeficiente de Afetação

CC – Capital Contratado

CD – Custos de Produção Diretos

CF – Custo de fabrico

CG – Custo Global de Construção

CGD – Caixa Geral de Depósitos

CI – Custos de Produção Indiretos

CIMI – Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis

CIMT - Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

CIVA – Código do Imposto Sobre Valor Acrescentado

CL - Coeficiente de Localização

CMP – Câmara Municipal do Porto

CQ - Coeficiente de Qualidade e Conforto

CV - Coeficiente de Vetustez

DL – Decreto-lei

Eadm – Encargos Administrativos

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

Ec – Encargos Conexos

EE – Encargos com estaleiro

Efin – Encargos Financeiros

FDU – Fundos de Desenvolvimento Urbano

FII – Fundos de Investimento Imobiliário

IGESPAR - Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico

IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre Valor Acrescentado

JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas

LDA – Sociedade por Quotas

LI – Libertação inicial

MO – Mão de Obra

MQ – Máquinas

MT – Materiais

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

PA – Período de Amortização

PC – Período de Construção ou de Utilização

PDM – Plano Diretor Municipal

PME – Pequenas e Médias Empresas

PPRU - Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana

PRID - Programa de Recuperação de Imóveis Degradados

RECRIA - Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados

RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

REITS - Real Estate Investment Trusts

RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

S.A. – Sociedade Anónima

SB – Custo de Subempreitadas de Tarefas

SICAFI - Sociedade Anónima de Capital Fixo

SICAVI - Sociedade Anónima de Capital Variável

SIIMO - Sociedades de Investimento Imobiliário

SIPI - Sociedades de Investimento em Património Imobiliário

SOLARH - Programa Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

VC - Valor Base dos Prédios Edificados

VT - Valor Patrimonial Tributário

ZIP – Zona de Intervenção Prioritária



# 1

## INTRODUÇÃO

### 1.1. OBJETO, ÂMBITO E JUSTIFICAÇÃO

Num mercado em constante mudança e cada vez mais exigente, a base de qualquer negócio de sucesso é uma boa preparação a todos os níveis por parte de um investidor responsável, de forma a minimizar os seus custos e maximizar os seus ganhos.

De facto, o mercado imobiliário em Portugal tem sofrido uma expansão considerável ao longo da última década, constituindo assim um campo de atuação apetecível para investidores nacionais e internacionais.

Na cidade do Porto em específico a valorização tem sido notória, com vários incentivos a serem promovidos ao longo dos últimos anos de modo a catapultar ainda mais este cenário de desenvolvimento imobiliário, desde programas de maior envergadura de reabilitação urbanística de zonas inteiras no centro da cidade até à disponibilização de fundos comunitários para reabilitação de obras particulares, entre vários outros.

Assim sendo, tem-se de facto vindo a criar um cenário geral bastante favorável para o desenvolvimento e investimento imobiliário, cabendo a cada investidor a tarefa e responsabilidade de analisar com cuidado e de forma analítica cada oportunidade para um potencial negócio de sucesso.

Neste sentido, existe todo o interesse em aprofundar esta temática sob o ponto de vista estratégico de um investidor, visto ser um mercado em expansão onde as oportunidades continuarão a surgir, sendo que um entendimento cada vez mais profundo do mesmo pode traduzir-se em sucesso futuro.

Neste âmbito, uma análise mais aprofundada do mercado de investimento imobiliário na cidade do Porto releva-se crucial. Neste trabalho escolheu-se o Porto como área de estudo e em termos de âmbito escolheu-se a zona da Rotunda da Boavista (integrada na antiga freguesia de Cedofeita – até 2013, hoje integrada na União de Freguesias de União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória) como área de estudo específico mais detalhado.

Nesse contexto, faz-se uma contextualização histórica, territorial e demográfica, seguida por um estudo do mercado local e culminando com a análise de um caso de estudo referente a um imóvel situado na Avenida de França. Demonstram-se realisticamente as condicionantes associadas a uma intervenção de reabilitação para posterior comercialização ou aluguer vistos do ponto de vista do investidor imobiliário.

## **1.2. OBJETIVOS E METODOLOGIA**

A dissertação tem como principal objetivo fornecer uma contextualização do mercado de investimento imobiliário sob o ponto de vista do investidor a nível legal, económico e estratégico, tendo não só em conta a realidade da cidade do Porto, como em particular a ARU de Cedofeita.

Neste sentido e com base nesta contextualização, estabeleceu-se como prioritário a criação de uma reflexão estratégica que esteja de acordo com o panorama atual e que, de uma forma sustentada e crítica, forneça diretrizes passíveis de influenciar positivamente o sucesso de um investimento.

Para efeitos de metodologia, estabeleceu-se uma linha condutora bastante concisa e que em seguida se descreve.

Numa fase inicial, procurou-se o aprofundamento do contexto atual do tema através de bibliografia já existente, de forma a abordar questões como o panorama legal associado, contextualização histórica, demográfica e económica. Tal consulta possibilitou o entendimento de uma maneira mais detalhada não só do cenário global em que se insere o tema, mas igualmente dos desafios atuais impostos pelo mercado.

Seguidamente, procurou-se investigar de forma mais concreta o mercado, através de dados territoriais, estatísticos e de uma forte pesquisa através de motores de busca de sites de agências imobiliárias. Deste modo, procurou-se aprofundar o conhecimento do estado atual de oferta na cidade do Porto, mais concretamente na ARU de Cedofeita, conseguindo assim estabelecer uma ponte para o caso de estudo posterior, ilustrativo da metodologia.

Finalmente, no caso de estudo procurou-se não só realizar uma análise detalhada do imóvel selecionado, como também a sua inserção num enquadramento dos desafios existentes no âmbito de um investimento imobiliário e respetivas variáveis, procurando de forma crítica retirar conclusões concretas.

## **1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO**

A construção da dissertação teve por base bibliografia variada, salientando-se a seguinte:

- Conjunto de informações fornecidas através do site oficial da Câmara Municipal do Porto;
- Contextualização legal quer a nível nacional quer a nível local;
- Documentos e estudos alusivos a análise de investimentos imobiliários;
- Literatura diversa relativa ao estado do negócio imobiliário na cidade do Porto;
- Análise de sites de agências imobiliárias.

De salientar igualmente a importância dos conhecimentos adquiridos ao longo do período de realização da dissertação, transmitidos por experientes intervenientes no âmbito do universo do investimento imobiliário.



## **1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO**

Pretendeu-se estabelecer um encadeamento de informação lógica e coerente. Assim sendo, a dissertação decompõe-se da seguinte forma:

**Capítulo 1 – Introdução:** Sucinta descrição dos objetivos da dissertação, assim como a metodologia geral adotada ao longo da sua realização;

**Capítulo 2 – Caracterização histórica, demográfica e territorial do Porto e de Cedofeita:** Contextualização geral da cidade do Porto e da ARU de Cedofeita especificamente, de modo a permitir uma perspetiva atual e sua influência no mercado imobiliário;

**Capítulo 3 - Investir no imobiliário em Cedofeita - Síntese:** Enquadramento legal, económico e político a nível estratégico, sob o ponto de vista dos fatores mais essenciais para um investidor;

**Capítulo 4 - Estudo do Mercado Imobiliário em Cedofeita:** Estudo de produtos reabilitados para venda, produtos por reabilitar para venda e produtos reabilitados para aluguer. Deste modo, uma análise comparativa foi realizada de forma a fornecer um enquadramento real do atual mercado, centrado em imóveis de tipologia T3 num total de 15 imóveis, 5 de cada um dos três tipos acima referidos;

**Capítulo 5 – Caso de Estudo:** Caracterização do caso de estudo de um imóvel de tipologia T3 com o objetivo de sofrer uma intervenção de reabilitação, para posterior entrada no mercado de aluguer;

**Capítulo 6 – Conclusões:** Análise sucinta dos resultados obtidos, com conclusões práticas e ações de melhoria.



## 2

# CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA, DEMOGRÁFICA E TERRITORIAL DO PORTO E DE CEDOFEITA

### 2.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO-URBANÍSTICO DA CIDADE DO PORTO

Conta a história que foi no Morro da Pena Ventosa, nos dias de hoje conhecido como Morro da Sé, que se acredita terem aparecido os vestígios primordiais da criação de um núcleo urbano, início do que veio a ser, mais tarde, a presente cidade do Porto. Vários vestígios arqueológicos descobertos na área correspondem ao século VII a.C., período que corresponde ao Bronze Final. Não obstante, remontam ao século III as primeiras referências documentais relativas à presença de um povoado.

Num roteiro viário romano, o *Itinerário de Antonino*, Calem apresenta-se como a derradeira estação viária antes de Bracara Augusta (cidade de Braga correntemente), no eixo viário que fazia a ligação da capital da província da Galécia à cidade de Olisippo (Lisboa correntemente). O posicionamento territorial do que viria a ser mais tarde o Porto, apesar de ideal tanto em carácter de defesa assim como no que diz respeito à captação e distribuição de água (proximidade ao rio Douro e dos rios da Vila e Frio, que corriam no sentido Norte-Sul) verificou-se insuficiente para que nesse território tenha surgido um povoado com relevância significativa.

No período correspondente aos reinos bárbaros (Visigodos e previamente Suevos), esta tendência não sofreu alterações, tendo até piorado com a invasão árabe de 711 que assolou o reinado visigodo de Toledo. Concentrado nas redondezas da foz do rio Douro, o Porto situava-se neste contexto numa perigosa fronteira entre os cristãos a Norte e os muçulmanos a Sul.

De facto, foi apenas no ano de 868 que o nobre Vímara Peres, ao serviço do rei Afonso III das Astúrias ocupou a cidade e a estabeleceu definitivamente como parte integrante no reino cristão.

Posteriormente, a condessa de Portucale D. Teresa concede uma carta de couto ao bispo D. Hugo, em 1120, decretando que nas correspondentes áreas atuais da Ribeira e da Sé, o bispo seria a autoridade máxima. Tendo por base esse mesmo poder, D. Hugo procurou dinamizar a cidade e promove-la a novos habitantes, com um estruturado sistema de justiça e de finanças, sob a forma de uma Carta de Foral, no ano de 1123.

Neste período, a cidade estava delimitada por cerca de 3.5 hectares murlhados, como se pode constatar a vermelho na figura seguinte. Esta área correspondia à zona da atual Sé Catedral, juntamente com um

conjunto habitacional ao seu redor e respetivo mercado. As práticas de agricultura eram mantidas fora do perímetro da muralha.

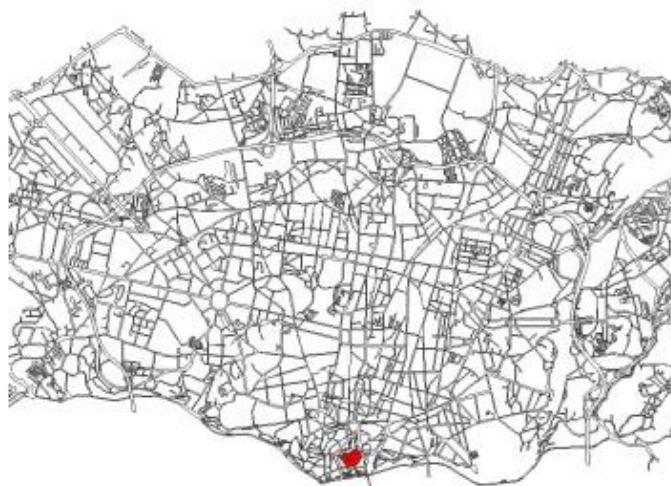


Fig. 2.1 - Área Interior da muralha do Porto no séc. XII



Fig. 2.2 - Área Interior da muralha do Porto no séc. XIV

No entanto, a escala da cidade e sua importância aumentou consideravelmente entre os séculos XII e XIII, resultado dos desenvolvimentos demográficos e económicos, conferindo ao Porto um importante papel nas rotas de comércio do Mediterrâneo e mesmo nas ligações ao mar do Norte. De facto, o posicionamento estratégico da cidade constituía um crucial ponto de escala entre navegações, o que alavancou em grande parte o crescimento de toda a cidade e seu dinamismo, atribuindo-lhe uma muito característica faceta comercial, que ainda hoje lhe é reconhecida.

Como resultado desta nova conjuntura do Porto, o rei D. Afonso IV ordenou a criação da alfândega, no ano de 1324, com o objetivo de controlar e taxar toda a atividade comercial da cidade, para proveito da coroa. Sob comando do mesmo rei, foi erguida uma nova muralha em 1347, constatando-se uma área

abrangente cerca de 12 vezes superior relativamente à primeira muralha existente. Tal evolução é possível de ser constatada na Fig. 2.2.

A consequência deste crescimento atribuiu à atual zona histórica do Porto os traços característicos essenciais do que se viria a tornar o seu perfil até aos dias de hoje. De facto, é hoje ainda possível constatar a autenticidade e longevidade da zona urbana da Sé e da Ribeira.

Posteriormente a este despoletar de desenvolvimento importante, o crescimento do Porto foi contínuo e gradual, verificando-se incrementos a vários níveis: população, área edificada ou mesmo na importância da cidade num contexto político-económico no Reino de Portugal. De forma a catalisar ainda mais esse crescimento, o rei D. João I atribuiu novamente à coroa a alçada da cidade, reforçando ainda mais os pontos essenciais de comércio e atividade do Porto, com a dinamização de novos espaços e abertura de novas vias.

Em pleno século XVI, o reinado de D. Manuel I também contribuiu com novos desenvolvimentos. Foi concedida uma nova carta de foral, descrevendo a mesma um conjunto de medidas e intervenções a efetuar, nomeadamente a nível fiscal numa perspetiva de desenvolvimento urbano: a área do Morro da Sé deixa de ser o centro dominante da cidade, passando a ser instalada na mesma a Companhia de Jesus.

Após este período, até à segunda parte do século XVIII, a cidade estava delimitada pelo perímetro muralhado, verificando-se, no entanto, o desenvolvimento de várias aldeias em áreas circundantes, muitas com carácter piscatório, junto ao rio Douro. A atividade comercial de forma gradual continuou a crescer e a alastrar-se territorialmente, aumentando na cidade consideravelmente a população oriunda de outros Reinos. O mesmo período coincidiu com a época próspera de extração de ouro no Brasil, o que possibilitou a construção de vários novos edifícios emblemáticos na cidade assim como vários trabalhos em igrejas em talhas douradas, como é o caso da igreja de S. Francisco, ainda hoje existente.

Como consequência natural de todo este crescimento nas várias vertentes, a cidade sofreu um crescimento populacional exponencial entre os anos de 1623 e 1787, sendo criada a Junta de Obras Públicas para dar resposta a um incremento de 16000 para 52000 habitantes.

Financiada em grande parte pelas novas taxas impostas para a comercialização de Vinho do Porto, esta importante instituição teve um papel crucial no planeamento urbanístico e gestão sustentada da cidade. Diversos aspetos como a higiene, redes de distribuição de água ou mesmo o enquadramento arquitetónico de novos edifícios tendo em conta o meio envolvente, passaram a ser devidamente estudados e respetivas medidas e estratégias convenientemente postas em prática.

O responsável inicial da instituição foi João de Almada e Melo, conhecido pelo desenvolvimento e aplicação de um plano de dinamização, renovação e requalificação da zona histórica e promoção da expansão do Porto para além do perímetro muralhado. Para o efeito, foi criado um eixo, com início da Praça da Ribeira e fim no Campo de Santo Ovídeo (hoje Praça da República). Tal plano pode ser constatado na Fig. 2.3.

A melhoria da qualidade de vida no Porto melhorou significativamente e esteve diretamente relacionada com a edificação de novos hospitais, passeios públicos ou zonas destinadas a lazer.

No entanto, tal prosperidade e melhoramentos graduais enfrentaram um grande impasse no século XIX devido às invasões francesas, seguidas da guerra civil, com especial ênfase para o histórico cerco da cidade que durou cerca de 13 meses.

No decorrer deste período, os liberais comandados por D. Pedro IV e D. Maria I encontraram-se cercados pelas forças leais a D. Miguel, sendo um duro exame de resistência para o Porto e sua

população. Com a derrota final dos absolutistas, estabeleceu-se até 1910 um regime de monarquia constitucional. Tal mudança teve consequências como a extinção da Junta das Obras Públicas em 1833.

Em Uma Família Inglesa, Júlio Dinis descreve de uma forma interessante o Porto do século XIX: “*Esta nossa cidade (...) divide-se naturalmente em três regiões, distintas por fisionomias particulares. A região oriental, a central e a ocidental. O bairro central é o portuense propriamente dito; o oriental, o brasileiro; o ocidental, o inglês. No primeiro predominam a loja, o balcão, o escritório, a casa de muitas janelas e de extensas varandas, as crueldades arquitetónicas (...). O bairro oriental é principalmente brasileiro, por mais procurado pelos capitalistas que recolhem da América. Predominam neste umas enormes moles graníticas, a que chamam palacetes; o portal largo, as paredes de azulejo — azul, verde ou amarelo, liso ou de relevo; o telhado de beiral azul; as varandas azuis e douradas; os jardins, cuja planta se descreve com termos geométricos e se mede a compasso e escala, adornados de estatuetas de louça (...). O bairro ocidental é o inglês, por ser especialmente aí o habitat destes nossos hóspedes. Predomina a casa pintada de verde-escuro, de roxo-terra, de cor de café, de cinzento, de preto, até de preto! — Arquitetura desprestigiada, mas elegante; janelas retangulares; o peitoril mais usado do que a sacada. — Já uma manifestação de um viver mais recolhido, mais íntimo, porque o peitoril tem muito menos de indiscreto do que a varanda.*”.



Fig. 2.3 – Plano de melhoramentos de João de Almada e Melo, referente a 1784.

Igualmente em pleno século XIX, verificou-se um melhoramento no que diz respeito a ligações fluviais, nomeadamente com a criação da primeira ponte a fazer a conexão entre Porto e Gaia, no ano de 1806. Previamente, todas as travessias tinham de ser realizadas com recurso a embarcações.

Deste modo ergueu-se a ponte das barcas, sendo a primeira travessia de natureza permanente a surgir na cidade, até ao seu colapso no período das invasões francesas à cidade em 1809, sendo esse desastre ainda hoje recordado pelo grande número de vítimas que originou. Assim sendo, a ponte apenas durou 3 anos.

Apenas 34 anos depois, no ano de 1843, é erguida a primeira ponte de natureza fixa. A ponte D. Maria II, também conhecida como ponte pênsil, apresentava um tabuleiro de cerca de 6 metros a nível de largura, construído em madeira, com uma beleza arquitetónica inovadora e rara naquele tempo. Após a construção na zona ribeirinha da ponte Luís I, a ponte D. Maria II deixou de ser usada, após um período de 45 anos (ver Fig. 2.4).

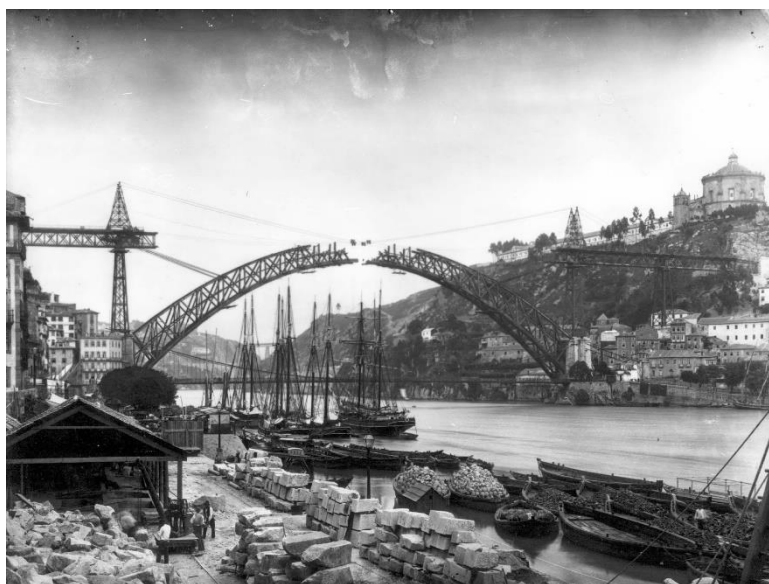


Fig. 2.4 – Construção da Ponte Luís I.

Posteriormente a este período, em plena fase final do século XIX, a dinâmica provocada nomeadamente pelo acentuado progresso industrial da época, catalisou o desenvolvimento da cidade além do perímetro muralhado, implementando-se novas vias pela Junta de Obras Públicas. Novas e importantes ligações surgiram para a ligação do Porto a outras cidades mais a norte como Viana do Castelo, Braga e Guimarães.

Por esta altura um mais estruturado planeamento urbano e a criação de novos sistemas de distribuição de água, rede de esgotos ou ferrovias foi possibilitado em grande parte devido a minuciosas e pormenorizadas plantas concebidas em 1892 por Telles Ribeiro. Estas plantas, inovadoras para a época, continham uma versão à escala 1:5000 e outro com escala 1:500, apresentando um nível de detalhe bastante elevado quer a nível de edificação e vias, quer a nível de áreas exteriores envolventes.

Catalisado pelo progresso de todo o novo sistema público de transportes que possibilitou encurtar tempos de viagens entre casa e postos de trabalho, as freguesias de Massarelos, Lordelo do Ouro, Ramalde e Bonfim passaram por um acentuado período de desenvolvimento industrial. Ainda sob este

prisma, constata-se que ambas as pontes sobre o Douro (D. Maria e Luís I) tiveram um papel crucial na dinamização do Porto e áreas circundantes.

A ponte D. Maria Pia (1877) e a Ponte D. Luís I (1886) foram parte importante das intervenções que vieram dinamizar a cidade e toda a sua envolvente. No ano de 1917 foi terminada e aberta totalmente uma nova e muito importante artéria da cidade: a Avenida da Boavista. Atravessando inúmeras freguesias do Porto entre Nevogilde e Cedofeita, os 5,5km da avenida revolucionaram em parte a zona ocidental da cidade (Fig. 2.5).

No final do século, no ano de 1895, outro importante marco foi alcançado: a entrada em funcionamento do Porto de Leixões. Esta nova infraestrutura prontamente adquiriu uma tremenda importância para as rotas e atividades comerciais, ganhando de forma rápida importância face ao Porto do Douro no volume de tráfego.

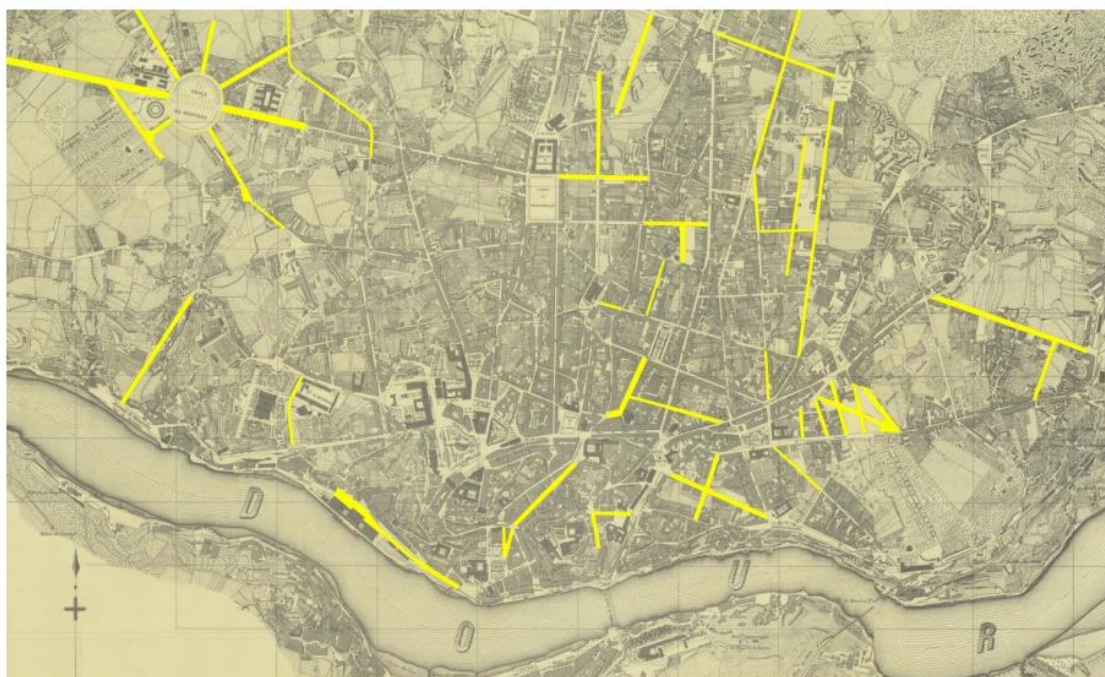


Fig. 2.5 - Carta Topográfica do Porto, 1892

Numa fase mais contemporânea, na primeira do século XX, verifica-se na cidade um acentuado crescimento populacional, catalisado pelos avanços urbanísticos, melhoria da qualidade de vida e revolução a nível de transportes (nomeadamente com o aparecimento dos primeiros carros). No período de 60 anos compreendido entre 1900 e 1960, a população do concelho sofre um aumento assinalável de 165.729 para 303.424 habitantes [2].

No ano de 1915, o arquiteto de origem inglesa Barry Parker executa o Plano de Renovação da Zona Central da Cidade (Fig. 2.6). O objetivo do plano em causa seria abrir e ampliar a zona da Avenida dos Aliados e área circundante, devido ao seu elevado congestionamento.

De notar que a partir de 1980 a cidade foi adquirindo uma cada vez mais elevada importância a nível financeiro, com a gradual fixação de vários bancos e companhias de seguros na baixa do Porto. Outro



marco histórico e de elevada importância para o desenvolvimento de infraestruturas de transportes para o resto do país foi a construção da central de comboios de São Bento, em 1909 e ainda hoje em funcionamento.

Em 1952 assinala-se um marco importante para o planeamento da cidade: a criação do primeiro grande estudo urbanístico por Antão de Almeida Garrett. Segundo o plano em causa, a cidade encontrava-se dividida por quatro áreas a ter em conta: rural, residencial, particular e espaços verdes. Todavia, a sua aplicação não foi duradoura. Sob a alçada do Estado Novo, o arquiteto Robert Auzelle elaborou o primeiro Plano Diretor Municipal da cidade do Porto, no ano de 1962. Segundo o mesmo plano, toda a modernização da cidade tem como alicerces um sistema de ligações rodoviárias altamente funcional, que no entanto, não foi concebido totalmente por razões de ordem financeira. Na eventualidade de execução deste plano, toda a zona atual histórica da Ribeira seria substituída por construções de acessos e parques de estacionamento.

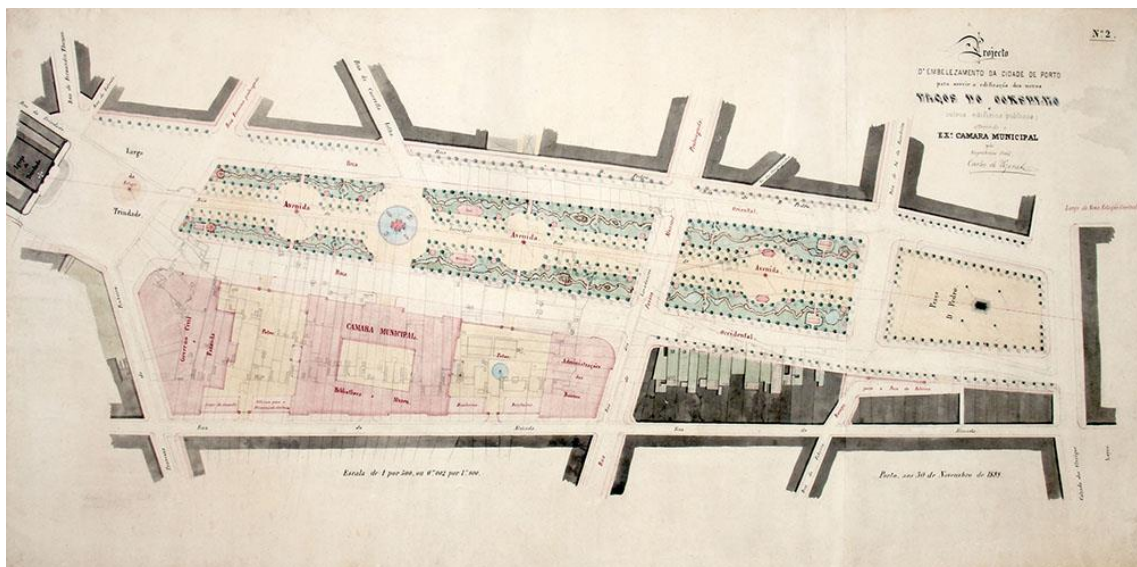


Fig. 2.6 - Projeto de Barry Parker para a Avenida dos Aliados e a sua envolvente em 1915.

No ano de 1963, entra em funcionamento mais um ícone da cidade: a Ponte da Arrábida. Concebida pelo engenheiro Edgar Cardoso, caracterizava-se na época por ser a ponte com o maior arco de betão do mundo. Esta grande obra de engenharia revelou-se essencial para dar resposta ao acentuado aumento populacional de Gaia e correspondente volume de tráfego entre Gaia e o Porto. Só no período de 60 anos entre 1900 e 1960 a população do concelho subiu de 74.000 para 157.000 habitantes.

Finalmente, em 1993 foi elaborado um novo Plano Diretor da Cidade que permitiu a modernização de algumas zonas da cidade e a dinamização de áreas novas. Neste contexto destacam-se os trabalhos executados na renovação das zonas da Alfândega, Campo Alegre e Marginal, Plano de Pormenor das Antas e Estádio do Dragão ou construção da Avenida 25 Abril.

## 2.2. DEMOGRAFIA DA CIDADE

De acordo com os censos da população de 2011 (INE, 2011), nesse próprio ano o concelho do Porto tinha 237.591 habitantes. É possível constatar a evolução demográfica nos vários concelhos entre os períodos de 1981 e 2011 na Tabela 3.1. No período referido, é possível verificar uma diminuição acentuável da população em 27.4%. Neste contexto, as freguesias com maior decréscimo populacional são Miragaia, Sé, Vitória e São Nicolau, representando perdas na ordem de uns surpreendentes 60%. De notar o facto comum de todas as 4 freguesias se situarem na área mais histórica e antiga do Porto, sendo que só a freguesia de Miragaia exibe uma densidade populacional menor que a média apresentada pelo concelho.

Das 15 freguesias listadas, apenas Ramalde exibe uma variação populacional positiva nos 10 anos entre 2001 e 2011. No entanto, numa análise a longo prazo de 30 anos, verifica-se tal como nos casos restantes, um decréscimo populacional.

Para uma melhor contextualização destes dados, verifica-se que em 1991, o concelho de Vila Nova de Gaia apresentava mais 11000 habitantes (INE, 1991) que o concelho do Porto no ano de 2011. De igual forma, verifica-se que todos os concelhos envolventes do Porto tiveram um acréscimo populacional. Os motivos destas variações são vários, salientando-se, no entanto, os preços mais atrativos do mercado de habitação nas zonas mais periféricas, as más condições de imóveis no centro da cidade ou a grande melhoria das vias de comunicação e acessos à cidade.

Tabela 2.1 - Evolução demográfica por freguesia no concelho do Porto.

Freguesia	Habitantes				Taxas de Variação		Hab/km2
	1981	1991	2001	2011	2001-2011	1981-2011	
Aldoar	12.708	15.079	13.957	12.843	-7.4%	1.1%	5.442
Foz do Douro	13.266	12.231	12.235	10.997	0.0%	-17.1%	3.666
Nevogilde	5.674	5.756	5.257	5.018	-8.7%	-11.6%	2.509
Bonfim	38.605	34.497	28.578	24.265	-17.2%	-37.1%	7.956
Campanhã	49.289	49.107	38.757	32.659	-21.1%	-33.7%	4.017
Cedofeita	36.841	32.066	24.784	22.077	-22.7%	-40.1%	8.300
Santo Ildefonso	20.145	14.431	10.044	9.029	-30.4%	-55.2%	7.054
São Nicolau	4.840	3.957	2.937	1.906	-25.8%	-60.6%	9.076
Sé	10.483	7.343	4.751	3.460	-35.3%	-67.0%	7.208
Vitória	6.181	4.271	2.720	1.901	-36.3%	-69.2%	6.132
Miragaia	6.457	4.771	2.810	2.067	-41.1%	-68.0%	4.218
Lordelo do Ouro	22.316	22.421	22.212	22.270	-0.9%	-0.2%	6.550
Massarelos	10.100	9.336	7.756	6.789	-16.9%	-32.8%	3.499
Paranhos	52.206	50.906	48.686	44.298	-4.4%	-15.1%	6.641
Ramalde	38.257	36.300	37.647	38.012	3.7%	-0.6%	6.692
<b>Total:</b>	<b>327.368</b>	<b>302.472</b>	<b>263.131</b>	<b>237.591</b>	<b>-13.0%</b>	<b>-27.4%</b>	<b>5 736,14</b>

Após análise cuidada da imagem seguinte referente a 2011 (Fig. 2.7), é possível constatar a existência de padrões relativos à densidade populacional:

- Verifica-se uma menor densidade nos limites orientais e ocidentais da cidade: Campanhã, Nevogilde, Aldoar e Foz do Douro;

- Verifica-se uma maior densidade nas áreas mais antigas e centrais da cidade: Cedofeita, São Nicolau, Sé, Santo Ildefonso e Bonfim (com exceção de Massarelos e MiraGaia);
- Verifica-se uma faixa intermédia de densidade composta por Lordelo do Ouro, Ramalde e Paranhos;
- Em qualquer uma das freguesias do Porto verifica-se uma densidade mais elevada que a média nacional de Portugal, de 115 Hab/Km2 (Censos, 2011).

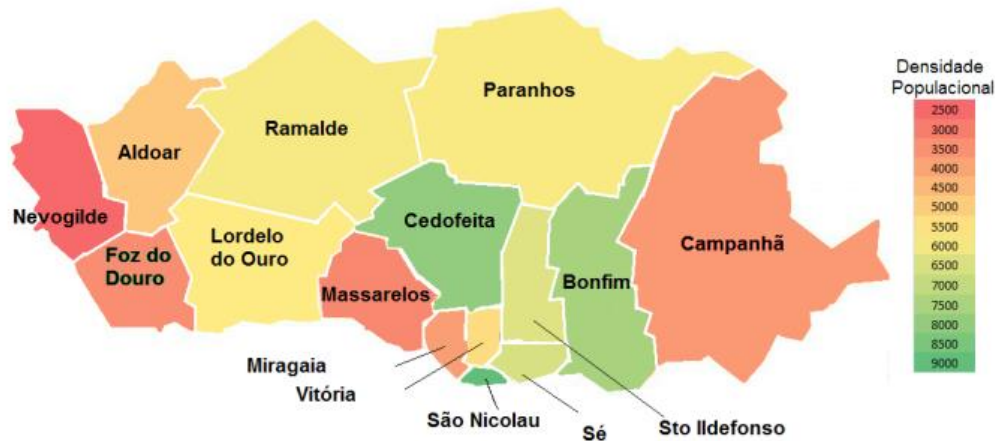


Fig. 2.7 - Densidade populacional por freguesia em 2011.

### 2.3. FREGUESIA DE CEDOFEITA – CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL E POPULACIONAL

Cedofeita apresenta-se como uma antiga, histórica e emblemática freguesia localizada na parte central da cidade do Porto. Através da Lei n.º 11-A/2013 de 28 de Janeiro, foi assimilada na União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, Vitória e São Nicolau.

Com uma população de 40 440 habitantes (2011) e uma área total de 5,43 km², assim como uma densidade de 7 447,5/km², esta União de freguesias exibe-se como a maior da cidade do Porto.

A união de freguesias, nomeadamente a zona de Cedofeita, foi claramente afetada pelo envelhecimento acentuado da respetiva população o que contribuiu para que existisse demograficamente um declínio no início do novo milénio, como pode ser constatado nas tabelas seguintes.

Tabela 2.2 - Evolução demográfica na freguesia de Cedofeita - Instituto Nacional de Estatística (Recenseamentos Gerais da População) [3].

<b>População da freguesia de Cedofeita</b>														
<b>1864</b>	<b>1878</b>	<b>1890</b>	<b>1900</b>	<b>1911</b>	<b>1920</b>	<b>1930</b>	<b>1940</b>	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
11 614	16 244	22 677	25 999	30 792	33 020	36 520	41 835	42 796	40 196	35 179	36 841	32 066	24 784	22 077

Tabela 2.3 - Evolução da distribuição por grupos etários da população da freguesia de Cedofeita.

Distribuição da População por Grupos Etários									
Ano	0-14 Anos	15-24 Anos	25-64 Anos	> 65 Anos		0-14 Anos	15-24 Anos	25-64 Anos	> 65 Anos
2001	2 548	3 590	13 281	5 365		10,3%	14,5%	53,6%	21,6%
2011	2 108	2 016	12 028	5 925		9,5%	9,1%	54,5%	26,8%

No que às características da população das várias freguesias da União diz respeito, é possível constatar que Cedofeita apresenta de longe o maior número de habitantes (mais do que o conjunto de todas as restantes freguesias juntas), sendo, no entanto, a freguesia com menos jovens (12.5%) e situando-se em patamares intermédios no que a crianças, adultos e idosos diz respeito.

Relativamente à análise de atividade profissional, Cedofeita destaca-se claramente das restantes freguesias como a mais ativa e dinâmica como seria de esperar, com uma forte representação na área dos serviços (34.53%, a contrastar com os 24.77% da Sé), assim como a maior taxa de estudantes e menor percentagem de desempregados e reformados. A freguesia assume-se assim definitivamente como a maior zona de dinamismo urbano do centro do Porto, Fig. 2.8.

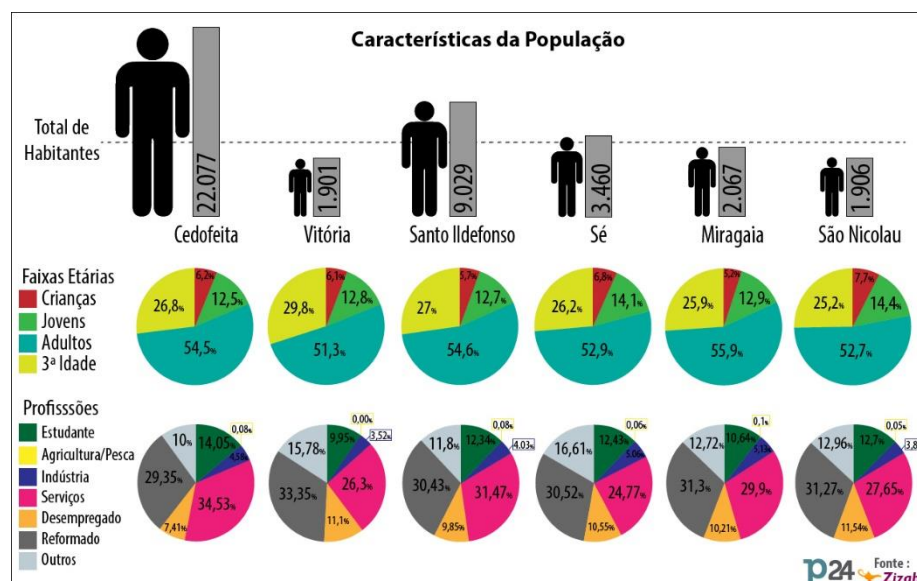


Fig 2.8 – Características da População nas antigas Freguesias agora referentes à União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, Vitória e São Nicolau [4].

De facto, nos anos mais recentes têm-se constatado o início de uma nova e maior dinâmica sobretudo na vertente económica nesta zona da cidade, resultado essencialmente da reabilitação urbana em decurso, chegada de habitantes novos ao centro histórico da cidade, turismo e aparecimento de novos negócios locais. No entanto, todo este enquadramento ainda não conseguir inverter a diminuição tendencial da população residente, que tende a estagnar nos cerca de 40 000 habitantes.

## 2.4. FREGUESIA DE CEDOFEITA – HISTÓRIA [5] [6]

A origem da freguesia de Cedofeita (ver limites atuais da freguesia nas Fig. 2.9 e 2.10) remonta aos tempos medievais, estando a sua criação intimamente ligada à construção da velha igreja romântica, erguida em 1059 por ordem do rei Suevo Teodomiro e ainda hoje visível bem no centro de Cedofeita, ver Fig 2.11.

A sua construção é anterior à da própria Sé do Porto, sendo provavelmente a mais antiga igreja da cidade e muito possivelmente, o único monumento do género que restou a norte do Douro do período medieval.

Já numa fase posterior, no século XII, sendo rei de Portugal D. Afonso Henriques, já estariam aqui instalados os Cónegos Regrantes de Santo Agostinho, procedendo-se nesta época à reconstrução e ampliação da igreja, dando origem à Colegiada de S. Martinho de Cedofeita que, até meados do século XIX, irá deter os direitos senhoriais sobre estas terras.

Nos inícios do século XII, quando a Condessa D. Teresa concede a D. Hugo o Couto do Bispo da Porto, já existia o “Couto da Colegiada de Cedofeita”, uma vez que o documento refere os limites em que ambos os coutos se confrontavam.

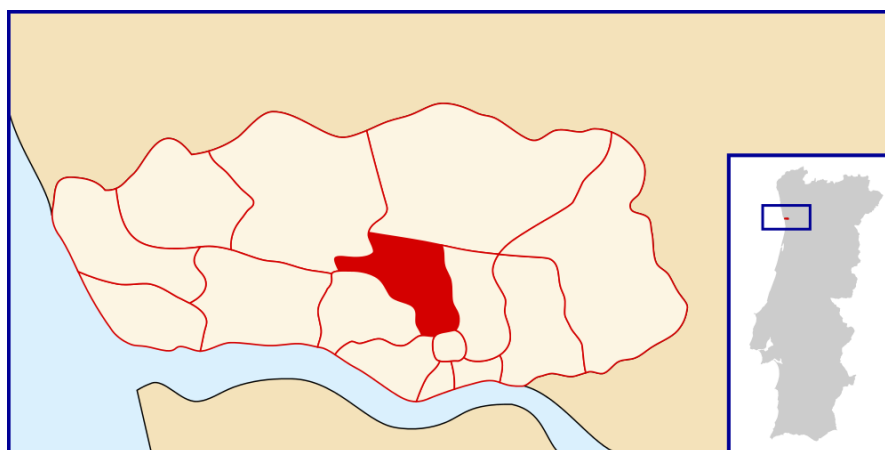


Fig. 2.9 – Localização da Freguesia de Cedofeita no Concelho do Porto antes da Lei de União de Freguesias de 2013.

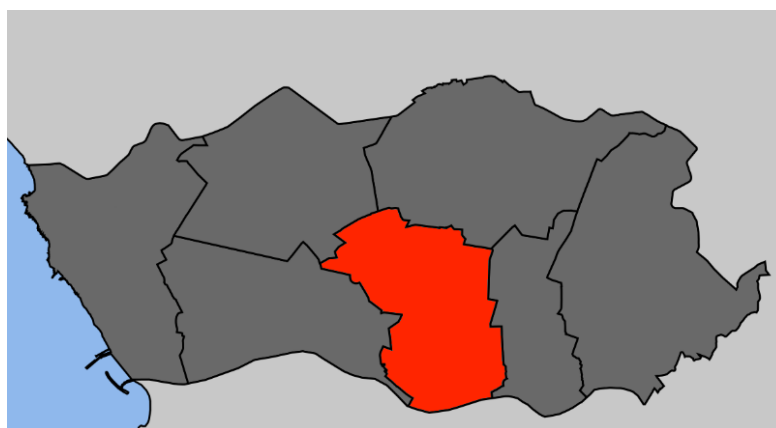


Fig. 2.10 – Localização da União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, Vitória e São Nicolau no Concelho do Porto após a Lei de União de Freguesias de 2013.

Já no século XVI é anexado o lugar de Massarelos. O Couto da Colegiada de S. Martinho de Cedofeita que compreendia assim uma extensa área incluindo ainda o lugar anexo de Massarelos. Iniciar-se-ia perto do lugar da Arrábida, junto ao Rio Douro, subindo pelo lugar do Bom Sucesso até ao Monte Pedral e ao Monte Cativo, descendo depois por Germalde (atualmente a zona da Lapa) e daqui até ao atual Largo da Trindade, onde infletia em direção a Monchique junto ao Rio Douro. Era um fértil arrabalde da cidade, mas escassamente povoado, sendo muitas vezes designado como o “Ermo de Cedofeita”.



Até ao século XVIII Massarelos, que seria o lugar mais povoado, terá pertencido ao Couto. No entanto, a partir desta data aparece já referenciado como uma das freguesias autónomas da cidade do Porto no território fora das muralhas da cidade.

Mas Cedofeita conhece, a partir desta data, uma rápida expansão demográfica tornando-se durante o século XIX uma das zonas mais importantes para a expansão urbana da cidade e para a edificação de alguns dos mais notáveis edifícios públicos, coincidindo com a extinção da Colegiada e com a anulação do Couto e dos direitos senhoriais sobre este território.

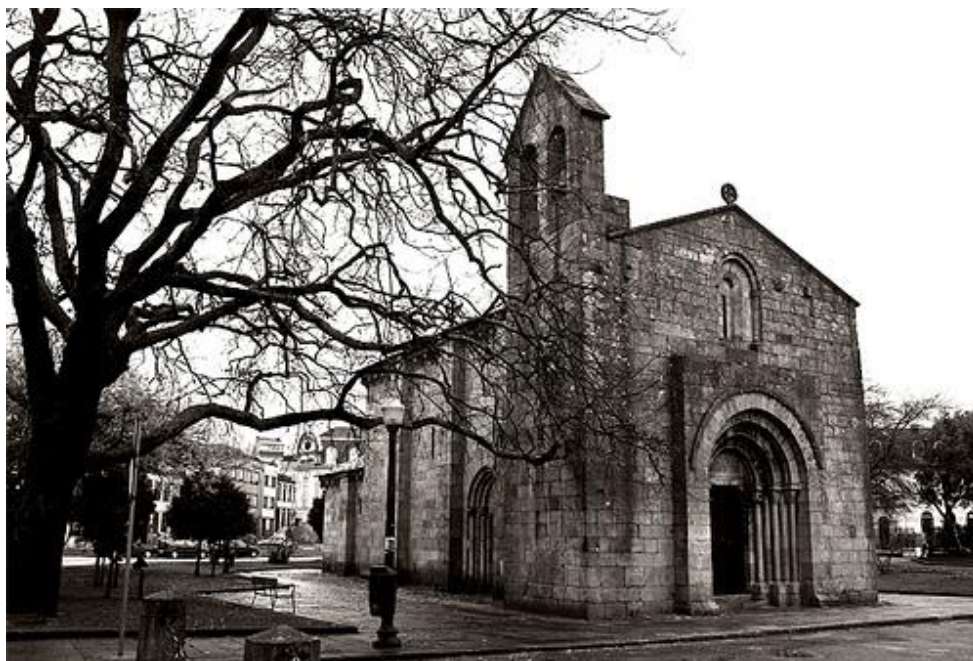


Fig. 2.11 – Igreja românica de Cedofeita.

## 2.5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE CEDOFEITA [7] [8].

A 22 de Fevereiro de 2011, a Câmara do Porto aprovou o designado “Projeto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) em Áreas de Reabilitação Urbana”, sendo que designou a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. da elaboração, sob a forma faseada, dos respetivos projetos referentes às delimitações de sete ARU's, garantindo a cobertura no seu todo da zona a sofrer intervenção. As zonas delimitadas podem ser constatadas na figura 2.12.

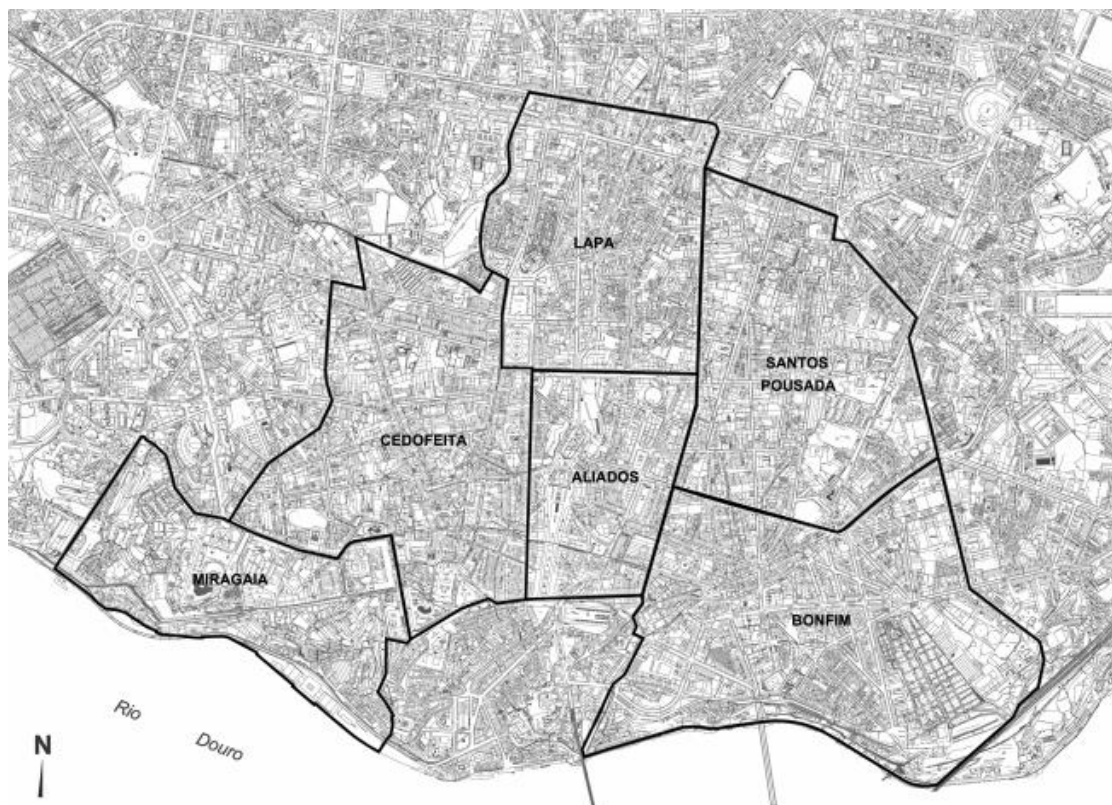


Fig. 2.12 – Delimitação das sete áreas de intervenção urbana na cidade do Porto

Deste modo, verifica-se que dentro desta zona de intervenção prioritária (ZIP), se inclui a zona de Cedofeita, localizada no coração da cidade e incluindo uma larga porção da União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória assim como, ainda que em menor escala, uma porção da União de freguesias de Massarelos e Lordelo do Ouro.

Todo o projeto pode ser encontrado de forma discriminada sob a forma de um documento, que inclui a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cedofeita feita tendo como alicerces todo o trabalho desenvolvido pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., entre 2011 e 2014, de acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), definido no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro e consequentes modificações.

A aprovação das delimitações das áreas de reabilitação urbana é permitida pelo RJRU presentemente em vigor, sem a aprovação simultânea de operações de reabilitação, fixando-se nesta situação para as



ARU's, um prazo de caducidade correspondente a três anos, na eventualidade das operações respetivas não virem a ser autorizadas.

Esta mesma proposta enquadra-se precisamente nesta hipótese aberta pelo novo quadro legal de faseamento do procedimento e corresponde ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cedofeita. Deste modo, fica assim confinado para momento futuro a aprovação da correspondente operação de reabilitação urbana.

Após a devida fundamentação dos projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana, a sua respetiva aprovação é da responsabilidade da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal do Porto.

Nesse sentido, no documento referido estão inseridos os parâmetros seguintes:

- Memória descritiva e justificativa da delimitação;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais aplicáveis.

Para fins de referência legal, segundo o RJRU, posteriormente à aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana, todo o projeto terá de ser publicado em Diário da República e difundido no website do município, assim como enviado ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

## **2.6. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA [9]**

A delimitação da ARU de Cedofeita obedece, tal como nos restantes casos, a rigorosos critérios urbanísticos de dinamismo urbano, com carácter territorial e continuidade a nível de estratégia.

Analisando a área de Cedofeita, constata-se que se trata de uma área estrutural urbana nascida no final do séc. XVIII e inícios do séc. XIX, gradualmente expandida ao longo dos anos.

A espinha dorsal da sua extensão desenvolve-se entre a Rua Adolfo Casais Monteiro e a famosa Rua de Cedofeita, implantando-se segundo uma inclinação topográfica do terreno natural relativamente suave.

Culturalmente trata-se de um território com carácter misto, verificando-se uma coexistência sustentável e saudável entre habitação, ensino superior e comércio, cada vez mais acentuada nos anos correntes e que deve ser consolidada e estimulada.

Nos dias de hoje é bastante famoso no âmbito da vida cultural e social da cidade o dinamismo de Cedofeita, nomeadamente em zonas como a Rua das Galerias de Paris ou a Rua de Miguel Bombarda, com um carácter acentuado de tradição de estudantes (verifica-se na zona, aliás, a antiga Faculdade de Engenharia, onde no presente se situa a Faculdade de Direito da Universidade do Porto).

## 2.7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CEDOFEITA

Tendo por base uma visão geral dos objetivos para o desenvolvimento do centro do Porto no seu todo e tendo em conta as condicionantes, já referidas anteriormente, da zona de Cedofeita, os objetivos estratégicos do desenvolvimento urbano da zona passam por:

- Uma requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, nomeadamente através da potenciação de espaços coletivos, assim como o aumento das acessibilidades e de transportes quer de bens, quer de pessoas;
- Um desenvolvimento cada vez mais da atração residencial de novos habitantes, assim como uma melhoria da qualidade de vida e de habitação dos residentes atuais, com um foco peculiar na educação, saúde e desporto;
- A dinamização de atividades económicas, nomeadamente o turismo e lazer, mas igualmente a cultura e os serviços e comércio locais;
- A valorização do património característico desta zona do Porto, com especial atenção para a preservação da paisagem urbana consolidada, espaços verdes, edifícios e conjuntos monumentais e dos sistemas arquitetónicos, materiais e técnicas construtivas que caracterizam e dão substância ao edificado corrente.

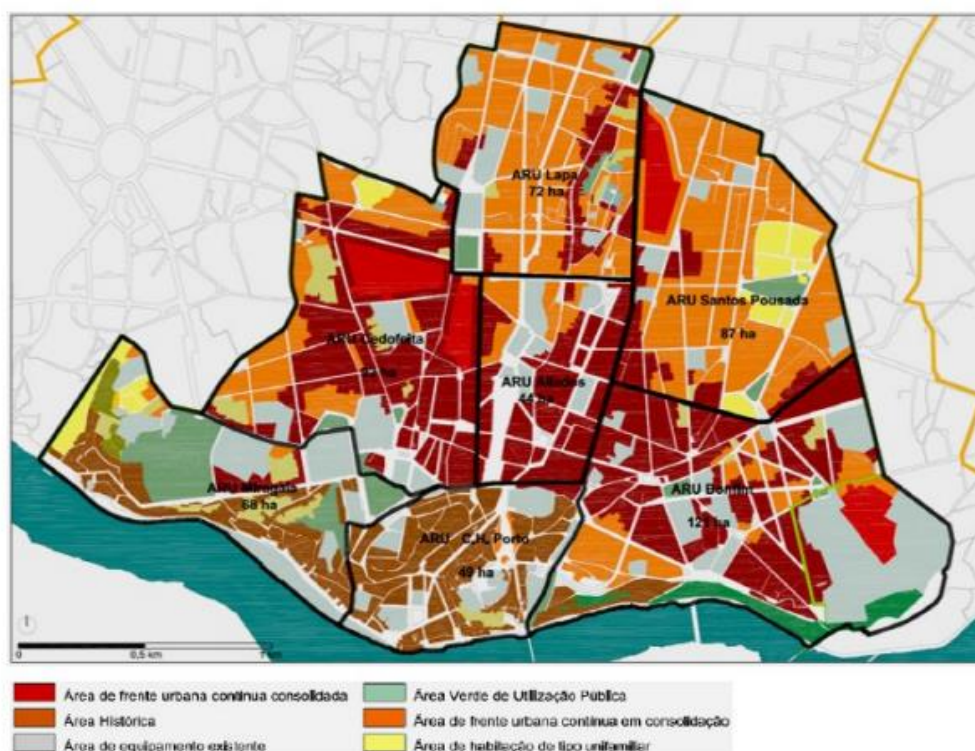


Fig. 2.13 – Limites propostos para ARU's e respetiva categorização do uso do solo.

## 2.8. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL

A ARU de Cedofeita é constituída por cerca de 94 hectares e 46 quarteirões, sendo delimitada da seguinte forma, ver Fig. 2.14:

- Norte: Rua da Boavista, Rua Barão de Forrester, linha ferroviária do Metro do Porto, Alameda dos Capitães de Abril, Rua do Melo, Rua das Águas Férreas e Rua de Cervantes;
- Sul: Rua D. Manuel II, Rua do Dr. Tiago de Almeida, Rua do Prof Vicente José de Carvalho e Jardim João Chagas;
- Nascente: Rua do Almada, Praça da República e Rua da Lapa;
- Poente: Rua da Boa Nova, Largo da Maternidade de Júlio Dinis, Rua da Maternidade, Rua da Boa Hora e Rua de Aníbal Cunha.

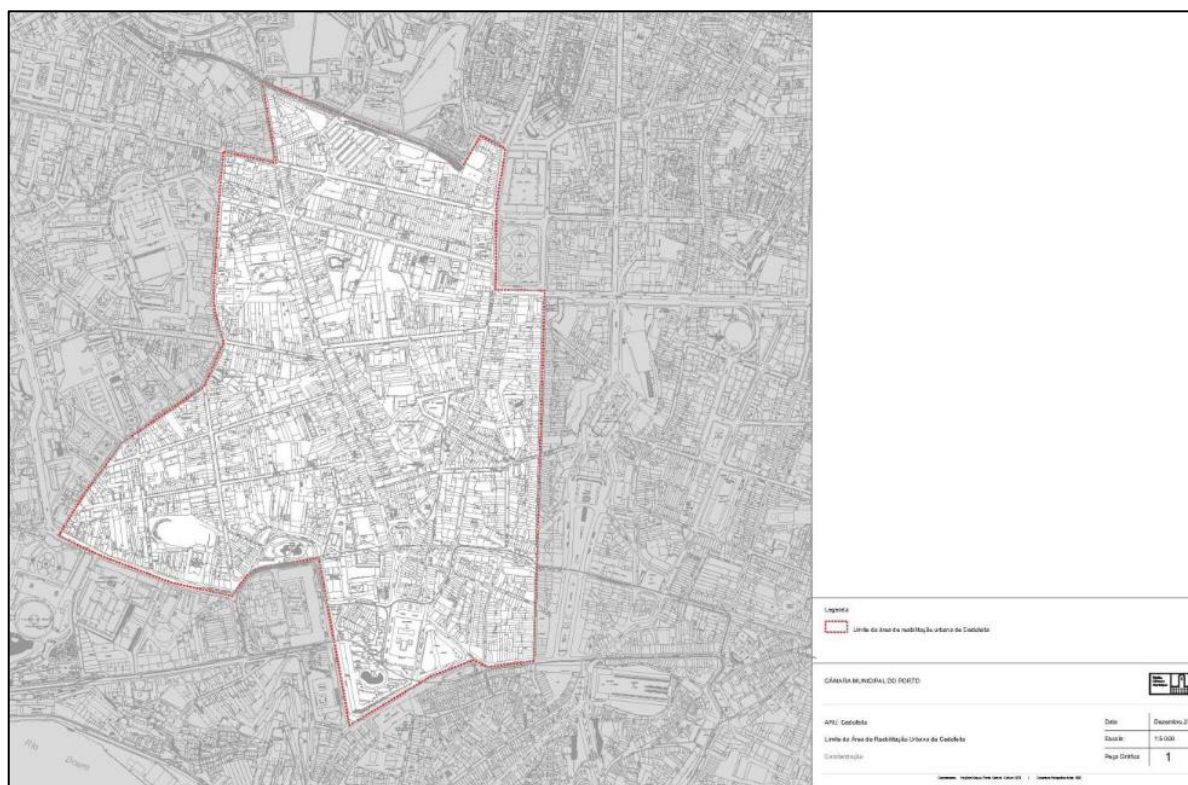


Fig. 2.14 – Delimitação territorial da Área de Reabilitação Urbana de Cedofeita

## **2.9. CARACTERIZAÇÃO PATRIMONIAL E ARQUITETÓNICA [10]**

De norte a sul, de poente a nascente, da rotunda da Boavista à Praça da república, Cedofeita é repleta de um invejável património urbanístico, monumental e arquitetónico, que por si só juntamente com todo o novo dinamismo já anteriormente retratado, conferem à zona um valor cada vez mais acentuado, quer para viver quer para investir, o que se reflete de forma acentuada na atual dinâmica de intervenção imobiliária na zona, como é espelhado nos capítulos seguintes.

Do imenso património classificado pelo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico (IGESPAR) e não só, é de salientar o que em seguida se descreve.

### **2.9.1. RUA DE CEDOFEITA**

Constituindo uma das artérias mais famosas, antigas e frequentadas da cidade, a Rua de Cedofeita (Fig. 2.15) é conhecida pela sua faceta virada para o comércio, nomeadamente tradicional. Bastantes das suas lojas são antigas, mas vão conseguindo adaptar-se a novos tempos, espelhando o carácter renovador que a zona possui.

Com cerca de 840 metros de extensão e parcialmente pedestre, iniciando-se na Praça de Carlos Alberto e terminando na Rua da Boavista, teve a sua abertura em 1762, integrada no plano de renovação urbana de João de Almada e Melo, por meio da Junta de Obras Públicas, já aqui retratada anteriormente.

A Rua deve o seu nome à Igreja de São Martinho de Cedofeita, que remonta ao século VI.

Na Rua da Cedofeita é possível encontrar diversos edifícios classificados como Imóvel de Interesse Público, remontando a maior parte para o final do século XVIII e início do século XIX. De notar o padrão predominante de estruturas estreitas e compridas, com bastantes varandas, cantarias na definição dos vãos e pilastras ou azulejos nas fachadas.



Fig. 2.15 – Rua de Cedofeita no concelho do Porto.



### 2.9.2. RUA DE MIGUEL BOMBARDA

Com início na Rua de Cedofeita e término na rua da Boa Nova e com um comprimento de 650 metros, a Rua de Miguel Bombarda é bastante reconhecida pelo seu dinamismo cultural, nomeadamente pela elevada concentração de galerias de arte.

Teve a sua abertura em 1810, com a designação de Rua do Príncipe, em honra ao Príncipe regente e futuro rei de Portugal D. João VI. O nome atual surgiu em 1910, após a implantação da República, como forma de homenagear o ilustre médico Miguel Bombarda.

Nos dias correntes, a Rua assume-se como uma das principais artérias culturais da cidade, bastante virada para a pintura, literatura ou escultura, atraindo aos seus passeios amantes dos vários tipos de arte.

O seu projeto de requalificação iniciou-se em 2008 e tem como objetivo no médio prazo a transformação da rua numa zona pedonal integral o que apenas acontece hoje na sua parte inicial, ver Fig. 2.16.



Fig. 2.16 – Rua de Miguel Bombarda no concelho do Porto.

### 2.9.3. IGREJA DA LAPA

Dedicada a Nossa Senhora da Lapa, esta apresenta-se como uma das igrejas de referência da cidade e estabelece-se como um símbolo incontornável de Cedofeita, ver Fig. 2.17.

Projetada pelo arquiteto José Figueiredo Seixas, a sua construção remonta ao ano de 1756, sendo apenas totalmente finalizada em 1863, mais de um século depois. Tal elevado período de conceção e construção deveu-se nomeadamente às invasões napoleónicas e à falta de recursos necessários. Na sua estrutura são bem visíveis as influências neoclássicas e rococó nos seus elementos.

Mais recentemente, entre os anos de 2009 e 2010, a sua fachada recebeu obras de restauração e conservação ao nível da fachada (com direção do arquiteto Joaquim Massena).

A igreja apresenta a particularidade de acolher no seu interior o coração de D. Pedro IV e de possuir igualmente um colossal órgão de tubos, reconhecido como um dos mais belos e imponentes da Europa.



Fig 2.17 – Igreja da Lapa.

#### 2.9.4. RUA DO BREINER

Com início na Rua de Cedofeita e término no largo da maternidade Júlio Dinis, a Rua do Breiner (ver Fig. 2.12) constitui um arruamento tipicamente portuense, desde sempre com um carácter bastante virado para o ensino e cultura.

Com um comprimento total de 490 metros, a sua criação remonta ao ano de 1813 e deve o seu nome a um governador das Justiças do Porto, Pedro de Melo Breiner.

No entanto, apenas algumas décadas mais tarde arrancou uma urbanização mais acentuada, nomeadamente com a instalação da primeira Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Após a sua extinção, o edifício foi posteriormente ocupado pelo Instituto Industrial do Porto seguido pela Escola Secundária de Fontes Pereira de Melo, até 1987. Igualmente presente nesta rua está o já há várias décadas estabelecido Instituto Britânico do Porto (British Council).

Nomeadamente devido à proximidade da Rua de Miguel Bombarda, têm-se verificado nos anos mais contemporâneos uma expansão da Rua do Breiner, quer a nível comercial quer a nível cultural, com a abertura de vários espaços como academias de música, de arte, ateliês de pintura, etc.



Fig 2.18 – Rua do Breiner no concelho do Porto.

#### 2.9.5. ZONA DA BOAVISTA

Finalmente, fará sentido focar com um maior ênfase a zona da Boavista, visto tratar-se da zona a ter em conta com mais detalhe nos próximos capítulos da dissertação e na qual se enquadra não só o caso de estudo, como também os imóveis cujo levantamento e análise é apresentada no capítulo 4.

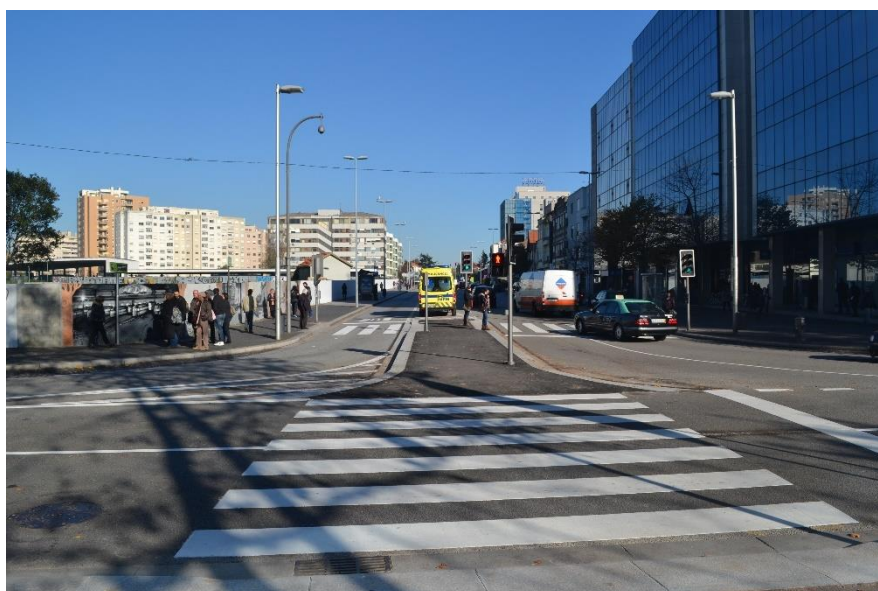


Fig 2.19 – Início da Avenida de França, no Porto.



### 2.9.6. AVENIDA DA BOAVISTA [11]

Apresentando 5,5 quilómetros aproximados de comprimento, a Avenida da Boavista destaca-se como a mais longa não só da cidade, mas também do país. Atravessa seis das antigas 15 freguesias do Porto (Cedofeita, Massarelos, Lordelo do Ouro, Ramalde, Aldoar e Nevogilde), sendo que o seu início é na freguesia de Cedofeita, na Rua da Boavista, terminando junto ao mar na parte ocidental da cidade, na Praça de Gonçalves Zarco (popularmente conhecida por Castelo do Queijo). Foi aliás, da Rua da Boavista, que surgiu o nome que viria a batizar a Avenida.

Tratando-se de uma das principais artérias da cidade, de modo a facilitar o trânsito automóvel foi sofrendo algumas transformações, nomeadamente a polémica remoção de grande parte da flora existente, conferindo à Avenida um novo carisma e visual, onde é possível encontrar vários exemplos de excelente arquitetura.

De facto, ao longo do seu trajeto é possível encontrar marcos icónicos da cidade do Porto, como a Casa da Música, a Fundação Serralves ou o Parque da Cidade.

Contemporaneamente assumindo-se como um dos centros a nível económico e cultural da cidade, toda a sua extensão apresenta um carácter diversificado, possuindo edifícios de escritórios, zonas comerciais muitas delas de luxo, zonas de habitação e mesmo uma forte presença da indústria hoteleira e restauração.

Tal desenvolvimento acabou por ao longo dos tempos descaracterizar o extenso e nobre eixo de comunicação, que, no entanto, foi equilibrado pela presença de áreas verdes como o Parque da Cidade e a Fundação de Serralves.

Fruto deste referido carácter de constante crescimento e mutação, no ano de 2018 deverá começar uma requalificação de parte da Avenida, no segmento entre a Avenida Antunes Guimarães e o Parque da Cidade, num total de 760 metros de extensão, a acrescentar aos já 2500 metros recuperados desde o ano de 2005.

Neste sentido estão previstas várias medidas para o melhoramento da mobilidade, como um mais otimizado funcionamento dos semáforos, alargamento de passeios ou repavimentação, assim como a intenção de restituir à Avenida o seu carisma original, com a colocação de várias novas árvores.

A extensão do Metro do Porto à Avenida, ainda sem data prevista para o início do projeto, constituirá um marco ainda mais crucial para a otimização da mobilidade desta zona da cidade e consequentemente um maior aumento da velocidade da sua valorização.



Fig 2.20 – Avenida a Boavista no concelho do Porto.



### 2.9.7. PRAÇA DE MOUZINHO DE ALBUQUERQUE

Popularmente conhecida como Rotunda da Boavista, apresenta-se como a maior praça da cidade do Porto, com uma área de 31416 metros quadrados.

Poucos anos antes da instauração da República em Portugal, foi erguido no seu centro o famoso monumento aos Heróis da guerra peninsular, um dos ícones da cidade do Porto e elemento crucial a nível de estruturação e identidade da praça até hoje.

No seu centro e desenvolvido em redor do monumento, encontra-se igualmente um vasto jardim em forma circular, que tem vindo a ser cada vez mais aproveitado para eventos e como área de lazer, conferindo a esta zona da cidade mais um espaço verde viável, estabelecendo um equilíbrio interessante com o turbulento meio comercial característico da zona e diluindo também um pouco o elevado congestionamento automóvel próprio da zona.

O seu redor tem sido igualmente reabilitado, quer a nível cultural como por exemplo com a construção da Casa da Música, mas também a nível de mobilidade, com a construção de uma das principais estações do Metro do Porto, fatores que têm contribuindo bastante para a valorização de toda a zona (ver Fig. 2.21).



Fig 2.21 – Praça Mouzinho de Albuquerque no concelho do Porto.

### 2.9.8. AVENIDA DE FRANÇA

Localizada em Cedofeita, na zona da Boavista, a Avenida de França é um dos mais icónicos arruamentos da freguesia, bem como um dos corações comerciais e de mobilidade da cidade.

Com início na Praça Mouzinho de Albuquerque (popularmente conhecida como rotunda da Boavista), término na rua da Prelada e com um comprimento de 875 metros, a Avenida de França constitui uma referência nesta zona do Porto.

Numa fase inicial após a sua abertura, no ano de 1877, foi designada de Rua das Pirâmides, devido a dois obeliscos (concebidos por Nicolau Nasoni e por entre os quais as tropas de D. Pedro IV entraram na cidade) que assinalavam a entrada na Quinta da Prelada, num dos extremos da rua. De facto, esta avenida está assim bastante associada ao movimento liberal.

A nível de mobilidade da cidade, a Avenida de França assume protagonismo com a criação, no ano de 1875, da estação ferroviária de Porto-Boavista, sendo a mesma substituída mais contemporaneamente, no ano de 2000, pelo Metro do Porto, mais concretamente a estação Casa da Música (projetada pelo arquiteto Souto Moura).

É importante assinalar a importância desta avenida na presente dissertação, visto ser na mesma que se inclui o imóvel para caso de estudo, a ser abordado posteriormente (ver Fig. 2.22).



Fig 2.22 – Avenida de França no concelho do Porto.

# 3

## INVESTIR NO IMOBILIÁRIO EM CEDOFEITA – SÍNTESE

### 3.1. FORMAS DE INVESTIMENTO EM IMÓVEIS [12]

#### 3.1.1. AQUISIÇÃO DIRETA (ASSET DEAL)

##### A) PROPRIEDADE EM PORTUGAL

O conceito de propriedade em Portugal segue o figurino de outros sistemas jurídicos continentais, abrangendo não apenas a “propriedade plena”, mas também outros direitos reais de garantia e de aquisição.

O conceito de “propriedade plena” assenta no direito pleno e exclusivo de uso e disposição do imóvel.

Entre os restantes direitos reais legalmente previstos, destaca-se enquanto objeto de transações imobiliárias, o direito de superfície, o qual se traduz no direito de construir ou manter uma obra em parte ou na totalidade de terreno alheio, com carácter perpétuo ou temporário, caso em que no final do respetivo prazo a propriedade da superfície reverte para o dono do solo.

##### B) FORMALIDADES A CUMPRIR

A transmissão da propriedade sobre imóveis (rústicos e/ou urbanos) em Portugal por compra e venda é formalizada mediante escritura, celebrada perante notário, ou mediante documento particular autenticado, celebrado perante advogado, solicitador, câmara de comércio e indústria, oficiais de registo ou conservador. A outorga do contrato de compra e venda depende, ainda, da observância de outras formalidades. O referido contrato só pode ser celebrado após análise e confirmação, por parte da entidade celebrante, dos documentos que sejam exigíveis à sua instrução, atendendo ao tipo de negócio a celebrar e do imóvel a transmitir, bem como dos comprovativos do pagamento das obrigações fiscais inerentes.

##### C) O REGISTO PREDIAL

O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos imóveis, garantindo a segurança do comércio jurídico imobiliário, e confere a presunção da existência do direito e sua titularidade sobre cada propriedade. O registo predial em Portugal é da responsabilidade do Estado. Assente nestes

princípios, vigora, atualmente, o regime da obrigatoriedade de registo predial de factos que determinem a constituição, o reconhecimento, aquisição ou a modificação de direitos reais sobre imóveis.

A falta de registo poderá implicar a falta de proteção do adquirente face a terceiros e bem assim a impossibilidade de transmissão do imóvel por parte do adquirente.

#### D) DUE DILIGENCE E CONTRATOS PRELIMINARES

É recomendável, antes da celebração da compra e venda, que o comprador diretamente, ou através dos respetivos consultores, verifique a situação comercial, legal, urbanística, ambiental e fiscal do ativo imobiliário pretendido adquirir.

Neste contexto, é prática de mercado que o comprador desenvolva uma auditoria (due diligence) cobrindo todas as referidas áreas, de forma a confirmar que sobre o imóvel em causa não incidem quaisquer ónus, encargos ou limitações (registados ou não junto da Conservatória do Registo Predial competente) ou que, existindo, a sua extinção é assegurada antes ou após a compra e venda.

É ainda usual, antes da formalização da compra e venda, a celebração entre as partes de contratos ou acordos preliminares tendentes à mesma, sob a forma de cartas de intenções, memorandos de entendimento ou acordos de princípios, cujo grau de vinculação varia de caso para caso, consoante o desejado.

Com vista a assegurar a segurança jurídica necessária ao promitente comprador, é corrente que na data da celebração do contrato promessa se efetue um registo provisório de aquisição do imóvel a seu favor junto da Conservatória do Registo Predial.

#### E) GARANTIA NA COMPRA E VENDA

De acordo com o Código Civil português, o vendedor é responsável por defeitos (vícios ou falta de qualidades asseguradas pelo vendedor ou necessárias ao fim a que se destina o imóvel) verificados no prazo de cinco anos contado desde a data da entrega do mesmo pelo vendedor.

Esta garantia legal pode ser afastada pelas partes, sendo designadamente admissível que as partes acordem na venda do imóvel “no estado em que o mesmo se encontra”.

O adquirente do imóvel beneficia ainda de uma garantia legal de 5 anos contra defeitos relativamente ao construtor do mesmo, independentemente de ter ou não sido parte do respetivo contrato de empreitada, facto que lhe permite, em caso de defeito, demandar diretamente o vendedor e/ou o empreiteiro.

O promotor imobiliário do imóvel, salvo se corresponder ao empreiteiro do imóvel, não é legalmente responsável por defeitos do mesmo.

### 3.1.2. AQUISIÇÃO INDIRETA (SHARE DEAL)

#### A) AQUISIÇÃO INDIRETA

A opção pela aquisição indireta da propriedade de imóveis através da aquisição das participações sociais do veículo de investimento proprietário dos mesmos prende-se, sobretudo, com as implicações fiscais associadas.

Os veículos de investimento imobiliário mais comuns são as sociedades comerciais (sociedades anónimas e sociedades por quotas) e as instituições de investimento coletivo sob forma contratual (fundos de investimento imobiliário) ou sob forma societária/personalizados (sociedades de investimento imobiliário).

#### B) FORMALIDADES A CUMPRIR

A aquisição de participações sociais de um veículo de investimento é feita através da celebração de um contrato particular de compra e venda, mediante o qual as partes acordam no preço e demais condições atinentes à transmissão das participações sociais, incluindo normalmente obrigações ou condições especificamente relacionadas com o ativo imobiliário subjacente (como a obtenção de licença enquanto condição para a aquisição) e declarações e garantias quanto às participações sociais, ao veículo, aos ativos imobiliários subjacentes, à situação fiscal do veículo e ao cumprimento das respetivas obrigações fiscais, etc.

As formalidades a observar nas transmissões com vista a assegurar a respetiva eficácia variam igualmente consoante o tipo de veículo de investimento em causa.

#### C) DUE DILIGENCE E CONTRATOS PRELIMINARES

Tal como referido a propósito da aquisição direta de ativos imobiliários, no caso de aquisição indireta dos mesmos, através da compra das participações sociais do veículo proprietário, é igualmente recomendável a realização pelo comprador de uma auditoria (due diligence) com vista a verificar a situação comercial, financeira, fiscal, societária, legal e laboral (caso existam ou tenham existido trabalhadores) do veículo de investimento cujas participações sociais se pretende adquirir e dos respetivos ativos (imobiliários e outros).

#### D) GARANTIAS NA COMPRA E VENDA

Na aquisição indireta de imóveis (share deal) é comum que o vendedor assuma a responsabilidade durante determinado prazo pela violação de declarações e garantias por si prestadas no contrato de compra e venda relativamente ao objeto da compra e venda e aos ativos subjacentes. Nestas declarações e garantias é usual incluir garantias especiais quanto aos imóveis, distinguindo-se neste quadro as tipologias de defeitos e os prazos de garantia respetivos, e podendo esta garantia especial do vendedor funcionar autonomamente ou subsidiariamente face às garantias gerais do construtor do imóvel.

### **3.2. VEÍCULOS E FORMAS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO [12]**

É frequente a constituição de veículos para investimento direta ou indiretamente em ativos imobiliários. De seguida analisar-se-ão os veículos de investimento imobiliário mais comuns em Portugal, a saber:

- As sociedades comerciais;
- Os fundos de investimento imobiliário;
- As sociedades de investimento imobiliário.

#### **3.2.1. SOCIEDADES COMERCIAIS**

A maior parte das sociedades comerciais portuguesas adotam o tipo de sociedade anónima (“S.A.”) ou de sociedade por quotas (“Lda.” ou “Limitada”) as quais têm como denominador comum o facto de serem sociedades de responsabilidade limitada.

##### **A) SOCIEDADE ANÓNIMA (“S.A.”)**

A sociedade anónima constitui o tipo societário característico das empresas portuguesas de maior dimensão. O seu capital social é dividido em ações, devendo observar um mínimo inicial equivalente a 50.000€, e ter inicialmente, pelo menos, 5 acionistas. No entanto, é admitida legalmente a possibilidade de constituição de uma S.A. com um sócio único, desde que o mesmo corresponda a uma sociedade comercial.

Outra peculiaridade traduz-se no facto de via de regra a informação acerca dos respetivos acionistas não ser pública, permitindo manter confidencialidade quanto à titularidade do respetivo capital social.

##### **B) SOCIEDADES POR QUOTAS (“LDA.”)**

As sociedades por quotas constituem, de longe, o tipo societário mais utilizado em Portugal, correspondendo à estrutura típica das pequenas e médias empresas em virtude de não ter exigências de capital inicial, de ter uma maior simplicidade de funcionamento e de estrutura e do maior controlo assegurado aos sócios fundadores.

O seu capital social é dividido em quotas, devendo a sua sociedade ter, como mínimo, dois sócios, porém, a lei admite que sejam constituídas com sócio único, caso em que deverão conter na sua denominação a expressão “sociedade unipessoal por quotas”, estando sujeitas a algumas especificidades legalmente previstas.

A identidade dos respetivos sócios e o valor da respetiva quota é informação registada junto da conservatória do registo comercial, sendo de acesso público.

#### **3.2.2. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Os fundos de investimento imobiliário (FII) são um dos veículos de investimento imobiliário com maior profusão no mercado português nos últimos anos, facto que se deveu essencialmente ao regime fiscal favorável de que têm beneficiado.

Os FII constituem patrimónios autónomos, pertencentes, num regime especial de comunhão, a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, designadas por participantes, que não respondem, em caso algum, pelas dívidas destes ou das entidades que, nos termos da lei, asseguram a sua gestão.

Os FII são divididos em partes de conteúdo idêntico denominadas “unidades de participação”.

Os FII podem ser abertos, fechados (de subscrição pública ou particular) ou mistos, consoante as suas unidades de participação sejam em número variável, fixo ou variável e fixo, respetivamente. Os FII fechados (de subscrição particular) têm sido o tipo de FII mais utilizado pelos investidores para promover os respetivos investimentos imobiliários em Portugal.

### **3.2.3. SOCIEDADES DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

À semelhança do que já sucedia na maior parte dos países europeus, foi introduzida no ordenamento jurídico português através do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de junho, a possibilidade de constituição de fundos de investimento imobiliário sob forma societária, através das legalmente designadas “Sociedades de Investimento Imobiliário” (“SIIMO”).

As SIIMO são instituições de investimento coletivo dotadas de personalidade jurídica, que podem assumir a forma de sociedade anónima de capital variável (“SICAVI”) ou de capital fixo (“SICAFI”), e cujos ativos imobiliários são por elas detidos em regime de propriedade e geridos, a título fiduciário, pelas próprias (autogestão) ou por uma entidade terceira contratada (heterogestão), de modo independente e no interesse exclusivo dos acionistas.

As SICAVI e as SICAFI estão sujeitas ao regime legalmente previsto respetivamente para os FII abertos e fechados e, naquilo que não seja incompatível com esse regime e com a natureza e objeto destas SIIMO, ao regime previsto no Código das Sociedades Comerciais e demais legislação societária portuguesa.

O capital social mínimo inicial das SIIMO é equivalente a 375.000€, dividindo-se em ações nominativas de conteúdo idêntico sem valor nominal.

O capital social das SICAVI corresponde, em cada momento, ao valor líquido global do seu património, variando em cada momento em função dos resgates e subscrições à semelhança do capital de um FII aberto, e o das SICAFI ao definido no momento da sua constituição, variando com os eventuais aumentos e reduções de capital de que seja alvo, à semelhança de um FII fechado.

À semelhança do que sucede com as sociedades gestoras de FII, as SIIMO deverão tomar as medidas necessárias a que o valor líquido global do seu património não desça abaixo de 5.000.000€.

### **3.3. ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS COM MAIOR IMPACTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL [13]**

#### **3.3.1. “LEI DOS SOLOS” E ALTERAÇÃO DO REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO**

A publicação da lei de bases gerais de política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio – “Lei de Bases”) foi o ponto de partida para a aprovação de alguns diplomas legislativos que implicaram alterações importantes ao quadro legal vigente no âmbito do setor imobiliário, do urbanismo e da construção.

A esta lei seguiram-se o Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabeleceu um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana (“DL 53/2014”), e o Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que alterou o regime jurídico de urbanização e edificação (“DL 136/2014” - “RJUE”).

A Lei de Bases visou três objetivos: simplificar o sistema de planeamento e gestão territorial; reforçar o papel dos planos municipais enquanto únicos instrumentos jurídicos vinculativos dos particulares e habilitados a definir o regime de uso do solo; e cristalizar a reabilitação enquanto modelo de intervenção no âmbito do desenvolvimento urbanístico.

A este propósito, importa ainda referir algumas alterações introduzidas pela Lei de Bases que vieram reforçar os poderes municipais no domínio da gestão territorial:

- A definição do uso do solo é feita, exclusivamente, pelos planos municipais;
- Os municípios podem, no âmbito da elaboração, alteração ou revisão dos Planos Territoriais, propor desafetações ou alterações dos condicionamentos do aproveitamento específico do solo resultantes das restrições de utilidade pública;
- É possível aos municípios forçarem a venda e o arrendamento de prédios urbanos cujos proprietários não cumpram com os deveres a que estão obrigados no âmbito dos Planos Territoriais.

Em face do exposto, antecipam-se profundas alterações aos planos de ordenamento do território atualmente em vigor, cujos efeitos devem merecer especial atenção por parte de todos os intervenientes do mercado imobiliário português.

Também de grande interesse a norma que prevê a criação de um regime excecional para legalização de operações urbanísticas que tenham sido realizadas sem a necessária autorização administrativa.

A esta alteração seguir-se-á a alteração do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), antecipando-se por essa via um conjunto de novidades em linha com o que já se encontra previsto expressamente na Lei de Bases.

#### **3.3.2. REGIME EXCECIONAL DE REABILITAÇÃO URBANA (DL 53/2014)**

O DL 53/2014 visou, essencialmente, agilizar, dinamizar e simplificar os procedimentos administrativos de reabilitação urbana, através da aprovação de um regime excecional e temporário (até 7 de abril de 2021) aplicável à reabilitação de edifícios ou frações.



Assim, as operações urbanísticas abrangidas pelo DL 53/2014 estão sujeitas a procedimento de licenciamento simplificado e dispensadas de cumprir com algumas disposições técnicas previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas ou com os requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica.

Este regime será aplicável sempre que:

- Os edifícios ou frações em questão se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional;
- Estes mesmos edifícios ou frações tenham sido concluídos há pelo menos 30 anos ou estejam localizados em áreas de reabilitação urbana;
- A operação urbanística não origine desconformidades (nem agrave as existentes) ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração em questão.

### 3.3.3. NOVO REGIME FISCAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em matéria fiscal assume especial importância o regime aplicável à tributação dos fundos de investimento imobiliário que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional (“FII”), quer sob a forma contratual quer sob a forma societária, que foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 janeiro (“DL 7/2015”). Este regime, que começou a produzir efeitos a partir de 1 de julho de 2015 estabeleceu que, regra geral, a tributação dos fundos de investimento seja feita “à saída” e que os FII deixarão de estar sujeitos a tributação sobre a maior parte dos rendimentos obtidos, havendo apenas lugar a tributação na esfera dos titulares de unidades de participação aquando do recebimento de rendimentos originados pelos FII (rendimentos pagos pelos FII, resgate e mais-valias com a transmissão das unidades de participação).

Nos termos do DL 7/2015, os rendimentos de capitais, os rendimentos prediais e as mais-valias obtidos pelos FII não integrarão o seu lucro tributável (exceto se tais rendimentos tiverem origem em países, territórios ou regiões com um regime fiscal claramente mais favorável – “off-shores”), nem os gastos ligados a tais rendimentos. Por sua vez, os rendimentos que eventualmente integrem o lucro tributável estarão sujeitos à taxa geral de IRC, não estando sujeito à derrama municipal nem à derrama estadual.

Os rendimentos típicos dos FII, em especial os rendimentos prediais e as mais-valias (atualmente tributados, a taxas efetivas de 25% e 12,5%, respetivamente), deixam de estar sujeitos a tributação na esfera dos FII. Não obstante, o valor líquido global dos FII passa a estar sujeito a tributação em sede de Imposto do Selo, a uma taxa de 0,0125% por trimestre.

No que respeita aos rendimentos distribuídos por FII e resultantes de resgates, obtidos por investidores com residência fiscal em Portugal, estes passam a estar sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28% sempre que se tratem de pessoas singulares (sem prejuízo da opção pelo englobamento). Por sua vez, os rendimentos obtidos por pessoas coletivas estarão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (esta retenção na fonte tem a natureza de pagamento por conta do IRC devido no final). Já as mais-valias obtidas com a transmissão de participações em FII estão agora sujeitas a tributação em sede de IRS e de IRC, nos termos gerais, consoante sejam obtidas por pessoas singulares (tributação à taxa especial de 28% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias obtidas, sem prejuízo da opção pelo englobamento) ou pessoas coletivas (inclusão no lucro tributável, para serem tributadas à taxa geral de 21%, acrescida das derramas eventualmente aplicáveis).

### **3.3.4. SOCIEDADES DE INVESTIMENTO EM PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO (SIPIs)**

A par da referida reforma de tributação dos FII, a autorização legislativa para a criação da figura das sociedades de investimento em património imobiliário (“SIPI”), contida na Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, assumiu um especial relevo uma vez que significou a introdução, em Portugal, de uma figura já existente nos principais ordenamentos jurídicos europeus e que se tem revelado de especial importância para a atração de capitais para investimento imobiliário, os usualmente denominados “Real Estate Investment Trusts” ou “REITS”.

No que respeita à tributação dos investidores, prevê-se que os rendimentos obtidos por estes a partir das SIPI deverão estar sujeitos a tributação em termos idênticos aos previstos para os FII, uma vez que a autorização legislativa prevê um regime de neutralidade face ao regime dos organismos de investimento coletivo.

À semelhança do regime Espanhol, é muito provável que seja também introduzida uma regra que preveja a tributação, na esfera das SIPI, sempre que haja uma distribuição de dividendos a sócios que detenham uma percentagem relevante do capital da SIPI (para além da tributação aplicável na esfera dos sócios, o que originará situações de dupla tributação económica no caso de esta regra se aplicar no caso de o sócio estar sujeito a tributação no país de residência). Desta forma, pretender-se-á evitar a concentração do capital das SIPI em poucos acionistas (por esse motivo, a autorização legislativa refere que o regime das SIPI deverá definir “as regras aplicáveis a sócios ordinários, substanciais e qualificados”).

## **3.4. REABILITAÇÃO URBANA IMOBILIÁRIA NA CIDADE DO PORTO**

### **3.4.1. PLANOS ESTRATÉGICOS LOCAIS**

#### **A) CRIAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU’S)**

De modo a substituir o conceito de Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) e a sua organização por quarteirões com cariz de urgência de intervenção mais elevados, o regime jurídico de reabilitação urbana (RIJU), concebeu as ARU’s, áreas de reabilitação urbana.

Por “área de reabilitação urbana”, entende-se uma área a nível de território delimitada que justifique, de acordo com os seus graus de degradação, escassez, insuficiência dos seus edifícios e infraestruturas assim como do conjunto de equipamentos coletivos e espaços urbanos, uma intervenção estudada e integrada, com vista a melhorar nomeadamente as condições de segurança, uso, salubridade e mesmo estética. Esta mesma intervenção deverá constituir uma operação de reabilitação urbana passível de ser aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Por proposta da câmara municipal, a responsabilidade da delimitação das respetivas áreas de reabilitação urbana e dos respetivos projetos é da competência da assembleia municipal e publicado em Diário da República.

Assim, cada projeto tem de ser suportado por um documento estratégico que define os objetivos respetivos a cada ARU, assim como o estabelecimento de prazos e metas para uma execução por fases, quer no que diz respeito a investimento público, quer em relação a investimentos de cariz privado, sendo que o horizonte de aplicação do projeto é de 15 anos.

No âmbito dos parâmetros mais importantes definidos por este programa, salientam-se os investimentos em intervenções de melhoria no ambiente urbanístico, como a reabilitação de vias de comunicação e infraestruturas urbanas, assim como a catalisação da acessibilidade e dos transportes, equipamentos de apoio a residentes e visitantes, ou na preservação e proteção no que diz respeito ao património monumental da cidade, tendo sempre um cuidado especial no que diz respeito aos problemas sociais existentes em partes significativas da população da zona, nomeadamente idosos e outros grupos demográficos mais fragilizados.

Paralelamente, toda a gestão da ARU tem por missão a dinamização da economia local e facilitação de condições atrativas para o investimento privado, principalmente a nível de licenciamentos.

Desta forma, este planeamento estratégico constitui uma oportunidade para analisar e identificar os vários problemas associados a uma zona e proceder a um estabelecimento de prioridades para a implementação de ações a desenvolver, sendo importante conseguir-se um equilíbrio justo de soluções através de um planeamento inclusivo. É igualmente importante ter em conta que, dado o ambiente de incerteza, transformação constante e indecisão em que atualmente se vive, este planeamento deverá ser flexível, para que, sem nunca fugir aos seus princípios fundamentais, seja capaz de se adaptar e ajustar rapidamente a novas condicionantes, sejam elas adversas ou favoráveis.

No que a este último ponto diz respeito, o regime jurídico de reabilitação urbana (RIJU) promove a criação de processos de monitorização e acompanhamento, para de facto entender e analisar a evolução do programa, suas condicionantes e implementação de soluções, de modo a executar correções se for justificável.

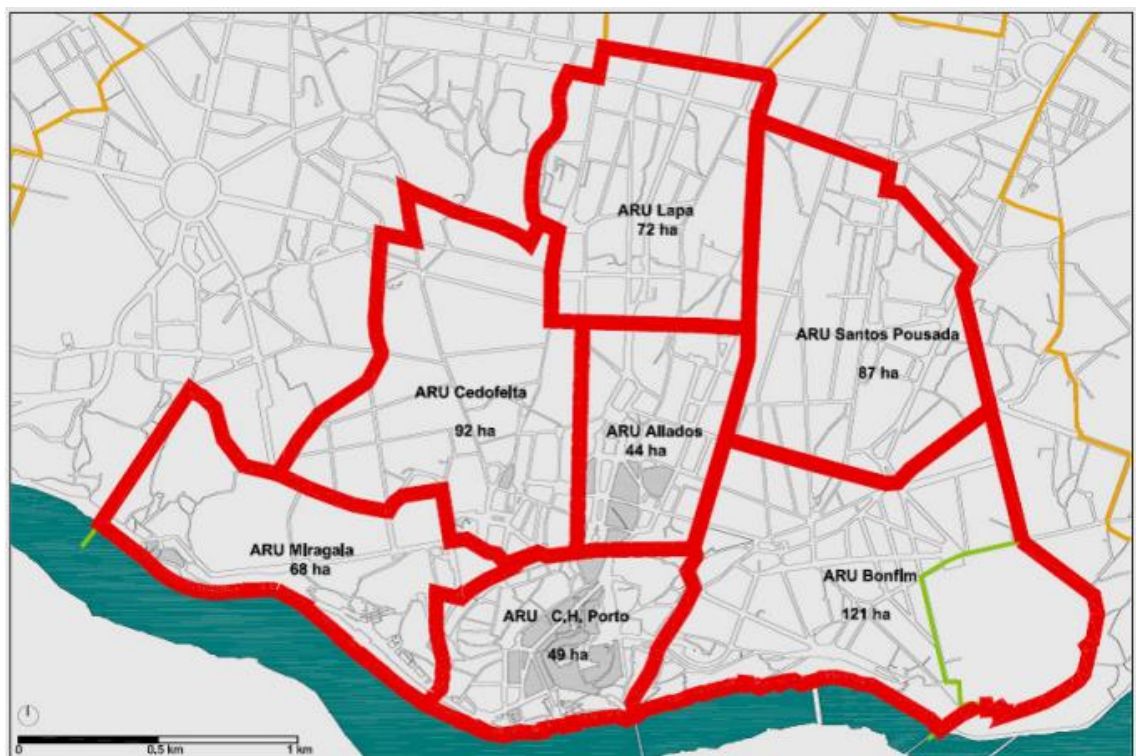


Fig 3.1 – Delimitação territorial das sete áreas de reabilitação urbana da cidade do Porto.

## B) MASTERPLAN [14]

Desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, O Masterplan apresenta-se como um documento com o principal objetivo de definir o enquadramento e a orientação de toda a linha de processos associados à reabilitação urbana da cidade, centrados no plano social e económico. Deste modo, nele são definidos um conjunto de metas e objetivos específicos a alcançar, sua estratégia associada e meios necessários

De modo a promover e catalisar esta transformação e revitalização da baixa da cidade, torna-se imprescindível a criação de uma estratégia eficaz e bem delineada, capaz de maximizar oportunidades e minimizar riscos, bem assente em conceitos como a sustentabilidade, identidade, criatividade de soluções, inclusão de conhecimento e inovação.

O princípio da sustentabilidade, ou desenvolvimento sustentável, é definido no Masterplan como a satisfação dos carecimentos e debilidades do presente, sem que as necessidades futuras fiquem comprometidas. Este conceito baseia-se essencialmente nas vertentes económica, social e ambiental, sem descurar as suas inter-relações e mútuas influências entre os mesmos, promovendo uma utilização eficaz e justa de recursos.

O princípio de identidade assenta no entendimento e perceção histórica, não só a nível físico, mas também nas vertentes do dinamismo económico e da população local (para que ela mesma possa funcionar como agente transformador), de modo a que essa identidade não se perca e possa ser usada para direcionar as intervenções necessárias no rumo certo. A boa articulação entre estas vertentes estabelece o carisma de um território, funcionando como ponto de referência para futuras ações.

No que diz respeito ao conceito de criatividade, a sua integração no Masterplan justifica-se pela clara promoção e manifestação de originalidade e concorrência, catalisando a exploração de novos conceitos e projetos, assim como a apresentação de soluções inovadoras para problemas existentes.

O Masterplan apresenta-se igualmente como um importante veículo de comunicação para com os vários intervenientes envolvidos nesta transformação, como populações, investidores, instituições e opinião pública em geral,

Desta forma, não sendo o Masterplan uma ferramenta de planeamento tradicional nas quais as medidas são mais inflexíveis e autoritárias, assume um cariz mais assente em linhas orientadoras e um conjunto de processos cujo objetivo é o melhoramento da realidade atual, apoiando-se firmemente na sua aptidão influenciadora para com os vários agentes de transformação

## C) PLANO DE GESTÃO [15]

Publicamente exibido em 5 de dezembro de 2008 numa parceria entre a Câmara Municipal do Porto (CMP) e a Porto Vivo, SRU, o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial apresenta-se como um documento em que exaustivamente é analisado cada Bem classificado e reportado o conjunto das suas potencialidades e respetivas ameaças no que diz respeito ao seu estado de conservação. O mesmo documento contém um designado plano de Ação com o objetivo de solucionar os respetivos problemas, assim como uma melhorada divulgação daquilo que é a relevância do Bem classificado, por meio de um modelo de gestão a longo prazo.

Concretamente, o Plano de Gestão apresenta como missão e principais linhas orientadoras:

“Proteger, preservar, valorizar e Promover o Centro Histórico do Porto Património Mundial, Expressão Física da Natureza Universal da Criatividade Humana, Coração e Alma da Cidade, Fonte de Vida e Inspiração das Gerações Atuais e Futuras.” (Câmara Municipal do Porto, 2008, p. 152)

Assim, o Plano de Gestão constitui um documento com elevada importância estratégica que reporta os problemas mais importantes do sítio classificado, indicando novas oportunidades baseadas em soluções de valorização e preservação que sejam adequadas a um desenvolvimento baseado na sustentabilidade da zona de património mundial a longo prazo.

O Plano de Gestão está estruturado em 3 Volumes, constituindo os dois primeiros um diagnóstico do sítio, caracterização e reflexão relativamente a oportunidades importantes, sendo as respetivas propostas estratégicas publicadas no terceiro volume, constituído por anexos que servem de ponto inicial para a criação deste plano.

### 3.4.2. PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

#### A) PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO PORTO [16]

O Plano Diretor Municipal (PDM), constitui um instrumento crucial no âmbito da gestão municipal, que estabelece a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial, assim como as opções fundamentais no que diz respeito às localizações dos equipamentos e de infraestruturas.

Deste modo, o Plano Diretor Municipal (PDM) pretende assegurar, a uma escala municipal, a harmonização dos diferentes interesses públicos com expressão espacial, tendo em consideração as estratégias de desenvolvimento económico e social, assim como a sustentabilidade e a solidariedade na ocupação e respetiva utilização do território.

O Plano Diretor Municipal (PDM), assume-se assim como uma ferramenta legal fundamental na gestão do território municipal, definindo o panorama estratégico de desenvolvimento territorial do município, constituindo uma referência para a elaboração dos restantes planos municipais.

Publicado a 3 de fevereiro de 2006, o PDM da cidade do Porto em vigor encontra-se neste momento a sofrer uma revisão. O resultante novo PDM, cujo prazo de revisão termina no dia 25 de março de 2018, conterà a visão estratégica relativa à organização espacial do Porto para os anos futuros.

De modo a construir um projeto coletivo para o futuro da cidade, definir a respetiva estratégia e programa de implementação que promova a qualidade de vida dos cidadãos, a participação ativa dos mesmos é fomentada pela Câmara Municipal do Porto (CMP). Este contributo é fundamental como complementação e articulação direta com todos os estudos e reflexões de técnicos e especialistas, para a conceção de um novo plano mais sustentável e otimizado, num contexto globalizado.

O PDM é composto pelos seguintes documentos:

- **Regulamento**, que constitui o elemento normativo do PDM e que estabelece as regras e parâmetros aplicáveis à ocupação, uso e transformação do solo, vinculando as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares;
- **Planta de ordenamento**, que representa o modelo de organização espacial do território municipal;
- **Planta de condicionantes**, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do solo.

O PDM é também acompanhado por:

- **Relatório**, que explicita a estratégia e modelo de desenvolvimento local, nomeadamente os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial;
- **Relatório ambiental**, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- **Programa de execução**, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo;
- **Plano de financiamento** e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

É, ainda, complementado pelos seguintes elementos:

- Planta de enquadramento regional;
- Planta da situação existente com a ocupação do solo;
- Planta e relatório com a indicação dos compromissos urbanísticos existentes;
- Mapa de ruído;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos.

O PDM deverá também incluir **indicadores qualitativos e quantitativos**.

No que diz respeito à reabilitação urbana em específico, é de salientar a referência *“nos edifícios existentes, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação dos mesmos, admitindo-se obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva e ainda a construção de novas edificações quando se destinam a substituir edifícios existentes que constituam uma intrusão arquitetónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano em que se insere”* [17].

Relativamente a obras, quer se tratem de ampliações de edifícios existentes ou de novos edifícios, *“as condições de edificabilidade devem ter presente a correta relação com os edifícios vizinhos, nomeadamente no respeito pela cêrcea dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público e na conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana da zona onde se integram”* [17].

De salientar por fim que o novo PDM da cidade do Porto terá como um dos objetivos principais o reforço da reconstrução e reabilitação urbana, atribuindo um peso menor à construção nova.

## B) PLANOS DE PORMENOR

Os Planos de Pormenor desenvolvem e concebem com elevado detalhe as respetivas propostas de ocupação de qualquer zona pertencente ao território municipal.

No âmbito da cidade do Porto, os Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU), fundem-se com os projetos estabelecidos pela Porto Vivo, SRU, no que diz respeito aos documentos estratégicos para diferentes zonas, criados de acordo com o decreto-lei 104/2004.

Assim como os planos de pormenor correntes, estes projetos têm não só como principal essência a definição dos recursos necessários a adotar por cada edifício da respetiva zona que foi sujeita a um projeto de documento estratégico, como igualmente a delimitação de todas as condicionantes associadas ao estado de degradação e à tipologia de uso pretendida.

Adicionalmente, é importante notar que, apesar do novo enquadramento jurídico (RJRU), os quarteirões com os antigos planos estratégicos aprovados continuam em vigor, continuando assim válidos os respetivos procedimentos indicados. Deste modo, as zonas de intervenção prioritária (ZIP) do Porto continuam válidas, assim como os respetivos planos estratégicos de intervenção.

### 3.4.3 BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA NA CIDADE DO PORTO [18] [19]

Na delimitação de área de reabilitação urbana, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município está obrigado a definir “os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”, o que foi cumprido através da deliberação da Assembleia Municipal de 22 de dezembro de 2014.

O Município do Porto utilizou a faculdade de estabelecer “um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas” ao abrigo do disposto no RJRU, nos termos que constam do Código Regulamentar do Município do Porto e que, resumidamente abaixo se transcrevem.

A título informativo incluem-se no presente documento outros benefícios que decorrem da reabilitação de imóveis ou ainda as isenções que se aplicam a prédios classificados.

#### 3.4.3.1. BENEFÍCIOS/INCENTIVOS MUNICIPAIS

##### A) IMI (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS)

A.1) Estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situados em áreas de reabilitação urbana aprovadas, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir de 23 de Dezembro de 2014, inclusive, e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

A.2) A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida no ponto anterior, pode ser renovada, automaticamente, por igual período (5 anos) no caso de ser reconhecida a valorização energética.

A.3) O Procedimento para reconhecimento da isenção inclui os seguintes pontos:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à Agência de Energia do Porto, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei n.º 118/2013), ouvida a Agência de Energia do Porto (AdEPorto);
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

B) IMT (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS)

Estão isentos de IMT na primeira transmissão onerosa, os prédios ou frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situados em áreas de reabilitação urbana aprovadas, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas a partir de 23 de Dezembro de 2014, inclusive, e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

B.1) Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação da valorização energética, que compete à Agência de Energia do Porto, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei n.º 118/2013).
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

3.4.3.2 OUTROS INCENTIVOS MUNICIPAIS

A) REDUÇÃO DAS TAXAS DE OCUPAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO

Redução em 80 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Artigo G/16.º n.º1 al.a) do Código Regulamentar do Município do Porto).

B) REDUÇÃO DAS TAXAS DEVIDAS PELO LICENCIAMENTO/ AUTORIZAÇÃO/ ADMISSÃO DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas localizadas na área definida nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - (Artigo G/16.º n.º1 al.b) do Código Regulamentar do Município do Porto.)

C) REDUÇÃO DAS TAXAS DEVIDAS PELO LICENCIAMENTO DA PUBLICIDADE

Redução em 80 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade alusiva às entidades que, no âmbito do programa “VIV’A BAIXA”, atuam em parceria com a Porto Vivo, SRU, – (Artigo G/16.º n.º1 al.c) do Código Regulamentar do Município do Porto.)



**D) SIM-PORTO (REGULAMENTO MUNICIPAL DO SISTEMA MULTICRITÉRIO DE INFORMAÇÃO DA CIDADE DO PORTO SIMPORTO, PUBLICADO NO DR - 2.ª SÉRIE, 16 DE OUTUBRO DE 2007)**

A Cidade do Porto tem um sistema de incentivos para a realização de obras de reabilitação na Baixa da cidade, designado por Sistema de Informação Multicritério da Cidade do Porto - SIMPorto - o qual permite a atribuição de direitos construtivos extraordinários a quem promover operações de reabilitação na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU).

Os direitos construtivos adquiridos através do SIM-Porto poderão ser transacionados a todo o tempo e utilizados, dentro ou fora da ACRRU (em áreas de habitação coletiva assinaladas no PDM, na carta de classificação de solos), aumentando até 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a edificabilidade estabelecida no n.º 3 do artigo 27.º do PDM.

**3.4.3.3. OUTROS BENEFÍCIOS RELATIVOS À REABILITAÇÃO**

**A) IMI (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS)**

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (Artigo 45.º n.º1 EBF).

Para efeitos da atribuição deste benefício, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso (Artigo 45.º n.º3 EBF).

**A.1) Procedimento para reconhecimento da isenção:**

- A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão da certificação (Artigo 45.º n.º5 EBF);
- A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subseqüentes restituições (Artigo 45.º n.º6 EBF);
- Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável (Artigo 45.º n.º7 EBF).

**B) IMT (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS)**

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (Artigo 45.º n.º1 EBF).

Para efeitos da atribuição deste benefício, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da

Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso (Artigo 45.º n.º3 EBF).

**B.1) Procedimento para reconhecimento da isenção:**

- A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão da certificação (Artigo 45.º n.º5 EBF);
- A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições (Artigo 45.º n.º6 EBF);
- Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável (Artigo 45.º n.º7 EBF).

**C) IVA (IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO)**

Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 18º do civa estão sujeitas à taxa de 6% as seguintes prestações de serviços:

C.1) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

C.2) Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU;

C.3) Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.

Podem ainda beneficiar do regime acima referido:

C.4) Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade;

C.5) Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção de:

- Trabalhos de limpeza;
- Trabalhos de manutenção dos espaços verdes;
- Empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

No caso do n.º 5 a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

#### **D) IRS (IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES)**

##### **D.1) Dedução à coleta**

Os proprietários de imóveis localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4 EBF).

Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º 4 EBF).

##### **D.2) Tributação à taxa de 5%**

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º 5 EBF).

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º 6 EBF).

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (Artigo 71.º n.º 6 EBF).

#### **3.4.3.4. BENEFÍCIOS FISCAIS APLICÁVEIS AOS PRÉDIOS CLASSIFICADOS**

##### **A) IMI (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS)**

Estão isentos de IMI, os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal nos termos da legislação aplicável (Artigo 44.º n.º 1, n) EBF).

##### **A.1) Procedimento para reconhecimento da isenção:**

A isenção é de carácter automático, operando mediante comunicação da classificação como monumento nacional ou da classificação individualizada como imóvel de interesse público ou de interesse municipal, a efetuar pelo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico ou pelas câmaras municipais, vigorando enquanto os prédios estiverem classificados, mesmo que estes venham a ser transmitidos (Artigo 44.º n.º 5, EBF).

Os serviços do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico e as câmaras municipais procedem à referida comunicação, relativamente aos imóveis já classificados à data da entrada em vigor da presente lei:

- Oficiosamente, no prazo de 60 dias; ou
- A requerimento dos proprietários dos imóveis, no prazo de 30 dias a contar da data de entrada do requerimento nos respetivos serviços (Artigo 44.º n.º6 EBF).

#### **B) IMT (IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS)**

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (Artigo 6º g) Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis CIMT).

As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do ato ou contrato que origina a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efetuar, acompanhado de documento emitido pelo serviço competente do Ministério da Cultura (Art. 10º, n.º1 e n.º2 c) do CIMT).

### **3.5. APOIOS FINANCEIROS [20] [21] [22]**

#### **3.5.1. PROGRAMA VIV'A BAIXA**

Criado e gerido pela Porto Vivo, SRU, o Programa Viv'a Baixa tem como principal foco a dinamização de operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) definida pela mesma sociedade.

Deste modo, o programa permite aos seus beneficiários a aquisição, através de empresas parceiras, de equipamentos, componentes e materiais de construção civil a custos reduzidos, com a finalidade de serem utilizados na recuperação de edifícios.

Consideram-se como beneficiários deste programa os proprietários, usufrutuários, senhorios e arrendatários de edifícios situados na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) que avancem para obras de reabilitação urbana.

#### **3.5.2. PROGRAMA RECRIA**

O Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados (RECRIA), estabelece-se como um programa de financiamento com o objetivo de criar apoio na recuperação de imóveis para arrendamento considerados em estado de degradação, constando principalmente em comparticipações a fundo perdido (até 65% do valor total da obra), concedidos pela Câmara Municipal e pelo IHRU.

A sua criação surgiu em consequência das fragilidades do programa PRID (Programa de Recuperação de Imóveis Degradados) nomeadamente no que diz respeito ao baixo valor das rendas, pretendendo valorizar também o arrendamento em função da propriedade.

A regulação do RECRIA estabelece -se através do decreto-lei n.º 329-C/2000 de 22 de dezembro e pela Portaria n.º 56-A/2001 de 29 de janeiro.

### 3.5.3. PROGRAMA REHABITA

Criado no ano de 1996, o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), é um programa de financiamento com uma escala maior quando comparado com outras programas de apoio no que diz respeito a restauração de edifícios isolados. Com o principal objetivo de apoiar as câmaras municipais na recuperação urbanística de zonas mais antigas que já possuam um plano de pormenor ou outro tipo de plano urbano devidamente aprovado, este programa pode considerar-se como uma extensão do programa RECRIA, pela majoração de 10% na comparticipação a fundo perdido para os 75%.

Paralelamente, este Regime promove o realojamento de famílias mais carenciadas, já que pressupõe financiamento na construção ou aquisição de imóveis por parte da câmara municipal, aplicando-se um regime de renda apoiada.

O programa REHABITA é regulado pelos decretos-lei n.º 197/92, de 22 de setembro e n.º 105/96 de 31 de julho, com alterações introduzidas pelo decreto-lei n.º 329-B/2000 de 22 de dezembro.

### 3.5.4. PROGRAMA RECRIPH

Igualmente criado em 1996, o Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), surge da necessidade de colmatação das lacunas presentes relativamente ao financiamento destinado a edifícios em propriedade horizontal. O principal objetivo do programa foca-se em obras de beneficiação das áreas comuns em prédios, consoante a comparticipação e crédito atribuído às respetivas administrações de condomínio. A comparticipação a fundo perdido poderá chegar aos 20%, com a hipótese de se recorrer a financiamento bonificado junto do IHRU ou outra instituição de crédito autorizado. O RECRIPH é regulado pelo decreto-lei n.º 106/96 de 31 de julho.

### 3.5.5. PROGRAMA SOLARH

O Programa Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH), apresenta-se como um programa de apoio financeiro cujo principal foco centra-se na garantia de concessão de crédito isento do pagamento de juros de forma a apoiar pequenas reparações nos fogos.

O SOLARH foi criado de forma a colmatar lacunas em programas de financiamento anteriores, principalmente no que diz respeito aos montantes não comparticipados e que por bastantes vezes eram satisfeitos consoante a contratação de créditos bonificados. Neste sentido, as candidaturas a estes créditos, mesmo sendo bonificados, eram repetidamente rejeitadas pelas instituições com a justificação de centrar-se nos reduzidos rendimentos e/ou idade avançada da grande maior parte dos respetivos requerentes. O programa é regulado pelo decreto-lei n.º 7/99 de 8 de janeiro.

### 3.5.6. REABILITAR PARA ARRENDAR

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento, destinando-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os municípios, as empresas Municipais e as sociedades de reabilitação urbana.

Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artº 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, máximo, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor a três meses. Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

### 3.5.7 INICIATIVA JESSICA

A “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas” apresenta-se como uma iniciativa criada pela União Europeia que permite aos Estados beneficiarem de fundos estruturais comunitários com o objetivo de concretizarem “intervenções integradas de desenvolvimento urbano”.

O JESSICA Holding Fund Portugal constitui-se como a operacionalização do fundo para Portugal, consentindo o acesso a um instrumento de engenharia financeira, o Fundo de Participações, que detém um valor de 130 milhões de euros.

Por meio de parcerias público-privadas, é possível que investidores privados consigam investir nos Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU), um instrumento de financiamento reembolsável.

O acesso a estes fundos no Porto é controlado pela Caixa Geral de Depósitos (CGD) e pelo Banco Português de Investimento (BPI).

No âmbito deste financiamento de projetos sustentáveis em áreas urbanas, ainda que não de forma exclusiva, estão definidas áreas de intervenção prioritárias:

- As operações de reabilitação e regeneração urbana, incluindo reabilitação de equipamentos e infraestruturas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da Economia Urbana, especialmente PME e empresas inovadoras/ exportadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda-larga e sem fios;

- Investimentos que potenciam a integração social e o desenvolvimento cultural.

Relativamente aos critérios de elegibilidade, apresentam-se como bastante simples quando comparados com critérios para outros fundos anteriormente mencionados, dividindo-se entre projetos e despesas.

Para projetos, deverão:

- Fomentar o melhoramento da atividade económica e da qualidade de vida no aglomerado urbano;
- Ter viabilidade;
- Ser coerentes relativamente à política de investimento dos Fundos de Desenvolvimento Urbano e do Programa Operacional Regional respetivo.

Para despesas efetuadas, deverão respeitar os critérios de elegibilidade dos fundos comunitários JESSICA.





# 4

## ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM CEDOFEITA

### 4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Num mercado cada vez mais em constante mudança, uma análise cuidada e a antecipação de padrões de comportamentos torna-se fundamental para uma maior e melhor compreensão do mercado e suas tendências, de modo a ser possível tomar as soluções da forma mais otimizada possível, reduzindo assim o risco de insucesso.

Sendo um termo amplamente utilizado no universo do Marketing, um estudo do mercado apresenta-se como uma ferramenta fundamental para a análise da respetiva conjuntura a analisar, sendo basicamente um conjunto de atividades orientadoras para a antevisão de preços e quantidades de vendas e, com a finalidade de estimação de receitas futuras, probabilidade de erro e viabilidade económica de um investimento.

Este conjunto de atividades que no seu todo constituem um estudo de mercado, possibilitam a um investidor garantir a viabilidade económica do seu empreendimento. Servindo assim como uma base sólida de análise, comparação e aquisição de perspetiva e conhecimento do mercado, esta análise é a “espinha dorsal” da criação de qualquer projeto e serve de base à delineação da respetiva estratégia, permitindo avaliar de forma mais segura a eficácia e sucesso de um negócio específico.

### 4.2. ETAPAS DO ESTUDO DE MERCADO

Estando salientada a importância de um estudo de mercado para um negócio, é necessário compreender a sua estruturação e passagem para nível prático. Assim sendo, é imprescindível entender que um estudo de mercado deve ser realizado de forma sistemática, ou seja, é crucial que o conjunto de etapas constituintes e a seguir descritas sejam concretizadas nessa ordem, de modo a que o estudo seja efetivo e eficaz, já que determinada etapa depende diretamente da cronologicamente anterior.

Considerem-se as seguintes etapas constituintes de um processo de estudo de mercado e que irão ser em grande parte aplicadas ao presente caso de análise imobiliária da freguesia de Cedofeita (ver Fig. 4.1):

- Identificação do problema e respetivos objetivos do estudo;
- Formulação de uma abordagem de pesquisa;
- Trabalho de recolha de dados;
- Preparação e análise dos dados recolhidos;
- Preparação e apresentação dos resultados.

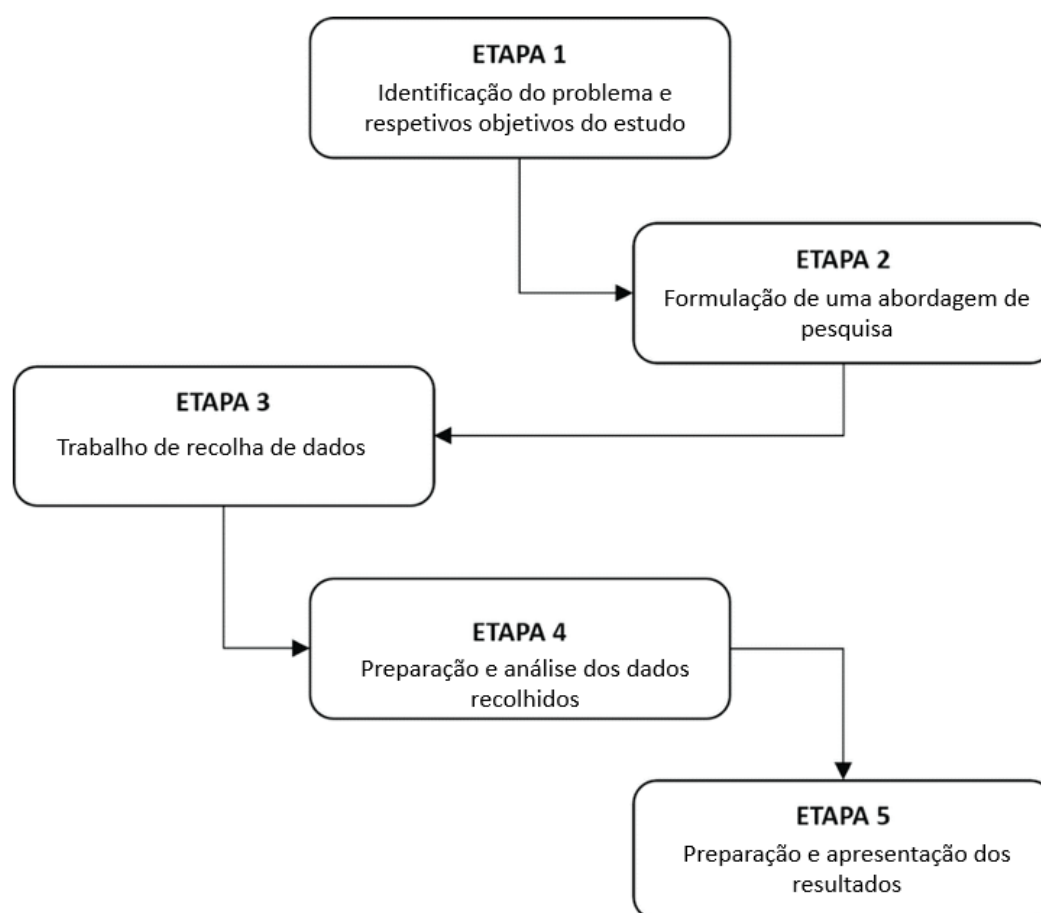


Fig. 4.1 – Processo por etapas do estudo de mercado

#### A) IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA E RESPETIVOS OBJETIVOS DO ESTUDO

Numa primeira etapa é necessário delimitar o motivo da pesquisa e definir de forma concreta e especificada o problema.

O sucesso de todo o estudo está condicionado por esta etapa primordial, sendo que a ausência de planeamento e informação poderá constituir um problema e comprometer o resultado final. Para prevenir este facto, é necessário que todos os dados associados estejam bem documentados pois, embora de uma forma geral os motivos da pesquisa possam parecer óbvios, apenas quando são colocados em papel de forma concreta é que melhor se entendem quais as reais motivações e necessidades.

## **B) FORMULAÇÃO DE UMA ABORDAGEM DE PESQUISA**

Após a finalidade do estudo estar especificada, é necessário definir qual a abordagem a ser utilizada, de modo a decidir quais são os métodos que poderão ser mais efetivos na concretização da pesquisa. Deverá ser assim preparado um plano que exigirá decisões a nível de fontes de dados para a pesquisa, instrumentos e planos de amostragem ou metodologias de contacto.

## **C) TRABALHO DE RECOLHA DE DADOS**

Nesta etapa, os planos e metodologias estabelecidos nas etapas anteriores são seguidos e aplicados para a recolha de dados de pesquisa.

A recolha de dados assume-se como a etapa mais determinante de todo o processo do estudo do mercado, uma vez que se a obtenção de dados não for feita corretamente, todo o estudo poderá ficar comprometido e consequentemente inviabilizado. Desta forma, é necessário ter um especial cuidado e seguir de forma clara os passos delineados nas etapas anteriores.

Assim, independentemente da forma ou tipo de pesquisa realizada, a preocupação relativa à qualidade no ato de coleta de informações é fundamental, de modo a que os dados não indiquem um resultado enganador e a coleta seja de facto concluída com sucesso.

## **D) PREPARAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS RECOLHIDOS**

Consequentemente à recolha de dados, os mesmos deverão ser tratados e selecionados de forma a gerar informações úteis para a tomada de conclusões e posteriormente decisões.

Assim sendo, nesta etapa os dados são organizados, agrupados e manipulados de forma a serem relacionados e transformados em informação concreta. Durante o processo, será necessário assegurar um especial cuidado de análise para que os dados sejam traduzidos de forma correta de modo a não surgirem interpretações erradas ou precipitadas que inviabilizem todo o estudo, de forma a constituírem uma base para conclusões finais.

## **E) PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

Por fim, esta última fase corresponde ao culminar de todo o processo associado ao estudo do mercado, constituindo uma série de conclusões relativamente aos objetivos e motivações propostos numa fase inicial, com base na análise dos dados previamente recolhidos e organizados.

Deste modo, é importante que os resultados sejam descritos sob a forma de um relatório, devendo ser este construído de forma consistente e clara, contendo igualmente a descrição de todas as etapas do processo seguidas e referidas anteriormente.

O relatório deverá constituir assim um documento de fácil interpretação, de forma a possibilitar uma análise crítica dos resultados e consequente obtenção de conclusões e tomadas de decisão. Além disso, será numa ferramenta importante para comparação de cenários em contextos temporais diferentes, quer passados quer futuros.

### 4.3. ESTUDO DE MERCADO - IMÓVEIS A REABILITAR, REABILITADOS E PARA ARRENDAMENTO

No presente estudo, pretende-se como objetivo principal adquirir uma ideia mais clara da situação atual do mercado em 3 âmbitos: imóveis por reabilitar para venda, imóveis já com reabilitação feita igualmente para venda e por fim imóveis já reabilitados para arrendamento.

Deste modo, estabeleceu-se como raio de estudo a ARU de Cedofeita, considerando-se o centro do raio de ação a zona envolvente da Avenida de França, sendo que é neste segmento da cidade que se localiza o apartamento escolhido para o caso de estudo e, portanto, fará sentido uma análise ao mercado da zona envolvente.

Igualmente nesse sentido de se pretender uma aproximação maior face ao caso de estudo, estabeleceu-se que todos os imóveis a considerar no estudo devam ser da mesma tipologia do imóvel do caso de estudo (a considerar de forma mais detalhada na dissertação no capítulo 5 seguinte), ou seja tipologia T3.

É importante constatar o facto de que, num mercado atual em constante especulação, mudança e onde a competitividade é extremamente elevada, os estudos de mercado apresentam cada vez menos durabilidade. No entanto, e apesar de toda a volatilidade do mercado, uma análise cuidada do mesmo, embora a curto/médio prazo, poderá fazer toda a diferença entre o sucesso ou insucesso de um investimento, sendo todos os detalhes importantes.

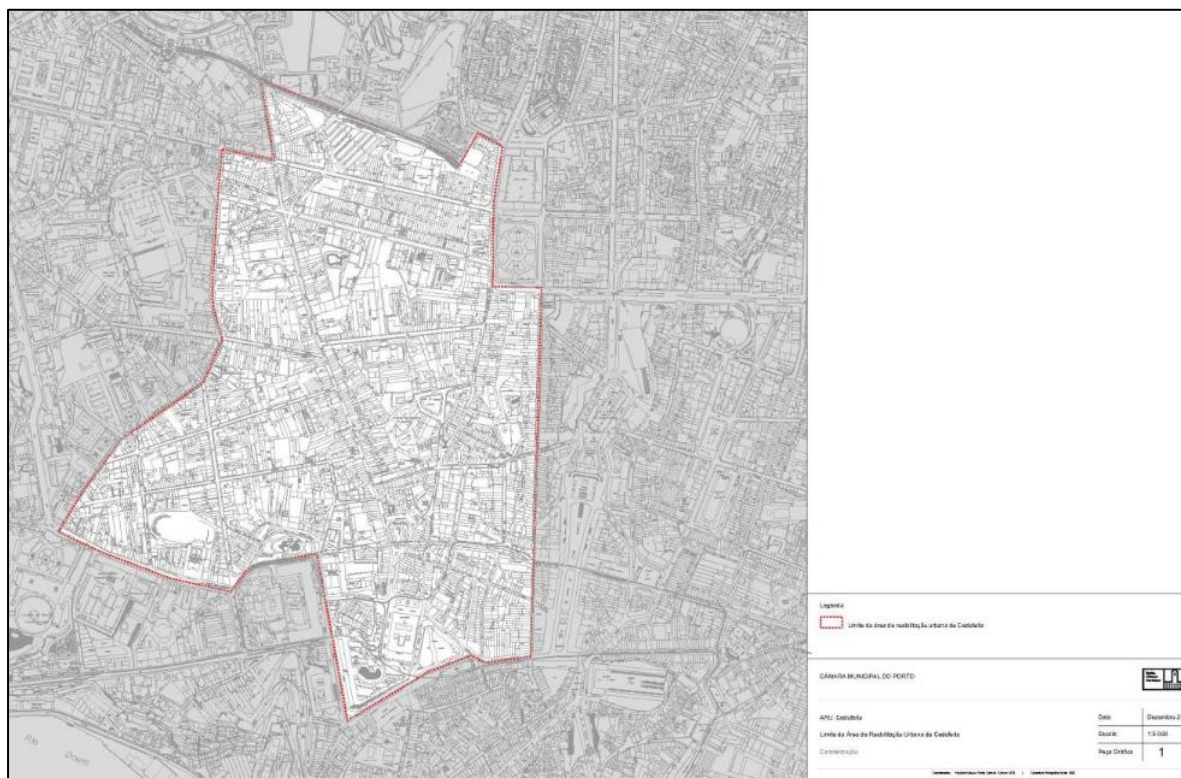


Fig. 4.2 – Delimitação territorial da Área de Reabilitação Urbana de Cedofeita.

#### 4.3.1. IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA E RESPECTIVOS OBJETIVOS DO ESTUDO

De modo a proceder a uma decisão fundamentada a nível de investimento, um bom controlo e filtragem do máximo de informação possível é necessário, num mundo globalizado em que estamos inseridos, e onde a informação é cada vez mais vasta e facilmente disponibilizada. Nesse sentido, a análise, preparação e organização dessa informação antes de uma tomada de decisão é fulcral para assegurar uma base de decisão o mais fundamentada possível e de forma a minimizar ao máximo as hipóteses de erro, devendo ser estas as bases de qualquer investidor responsável num mercado em constante mudança e crescimento acentuado.

Assim sendo, neste estudo de mercado pretende-se como objetivo principal a análise da oferta do mercado na zona da Avenida da França/ Cedofeita, Porto relativamente a 3 segmentos:

- Imóveis de tipologia T3 por reabilitar para venda;
- Imóveis de tipologia T3 já reabilitados para venda;
- Imóveis de tipologia T3 já reabilitados para aluguer.

O conjunto da análise destes 3 segmentos permitirá a obtenção de uma contextualização maior a nível do mercado imobiliário e oportunidades de negócio, permitindo relacionar esses dados e conclusões com o apartamento T3 do caso de estudo.

De forma a validar ao máximo a informação disponível, tirar conclusões válidas e credíveis, assim como minimizar a taxa de erro para uma tomada de decisão final do ponto de vista de um investidor, será extremamente importante a pesquisa e obtenção do maior número de parâmetros relativamente a cada apartamento. Os seguintes estabelecem-se como fulcrais e serão analisados individualmente por imóvel, sempre que essa mesma informação seja disponibilizada publicamente:

- Localização;
- Preço venda final;
- Área Útil e Bruta;
- Preço venda/m<sup>2</sup>;
- Preço aluguer mensal;
- Preço aluguer mensal/m<sup>2</sup>;
- Estado de conservação;
- Qualidade Construtiva ou de renovação;
- Garagem;
- Elevador;
- Varanda;
- Vista da Cidade;
- Certificado Energético;
- Envolvente;
- Acessibilidades.

Facilmente se conclui que a obtenção do maior número possível de dados conduzirá a uma análise mais sólida e válida, que catalisará as respetivas conclusões e a validação das possibilidades de sucesso de investimento. Não se apresenta como um desafio fácil a recolha de informação muito completa e concreta para alguns imóveis, o que constitui a parte mais importante e significativa das dificuldades associadas a etapa do estudo de mercado.

#### 4.3.2. - FORMULAÇÃO DE UMA ABORDAGEM DE PESQUISA

De modo a analisar o mercado nos 3 segmentos anteriormente indicados, ou seja, apartamentos de tipologia T3 na zona da ARU de Cedofeita para venda por reabilitar, para venda reabilitados e para aluguer reabilitados, optou-se pela realização de uma pesquisa via internet com consulta de sites imobiliários, sendo o site “Imovirtual” o usado na maioria dos imóveis. Este site congrega informações variadas sobre vários imóveis, sendo necessário proceder a uma filtragem da informação e localização dos imóveis, de modo a estabelecer mais rigor e credibilidade à pesquisa, sendo assim obtida a melhor amostra possível dentro de todo o universo de imóveis oferecido na área circundante da antiga freguesia de Cedofeita.

É importante salientar, no entanto os problemas associados a uma pesquisa nestes moldes e à utilização de imobiliárias:

- A Inconsistência ou falta de informação, relacionada com a localização do imóvel, preço e outras características que, algumas das vezes, para além de se apresentar incompleta, não corresponde totalmente à realidade;
- A maior parte das agências imobiliárias trabalham sob um regime de não exclusividade, ou seja, poderão existir diversas empresas a promover o mesmo imóvel, levando à divulgação de menos informação e por vezes apresentação de características e preços diferentes de imobiliária para imobiliária.
- Mesmo no caso de se tratar de uma imobiliária que trabalhe sob regime de exclusividade, em que os imóveis de facto podem ser promovidos com uma mais acentuada liberdade no que diz respeito à divulgação de informação, nada garante que a informação é 100% correta e atualizada;
- Os dados por vezes estão desatualizados, ou seja, um imóvel que teoricamente está no mercado através de um site de uma agência imobiliária, poderá já ter sido vendido;
- A falta de informação sobre um imóvel agrava-se ainda mais, quando o mesmo não possui (ou possui de forma limitada) dados visuais como fotografias. De facto, na realização de uma pesquisa através da Internet, as fotos de um imóvel constituem dados básicos e fulcrais, sem os quais será impossível fazer uma avaliação real e credível da oferta em causa.

Assim sendo, é possível constatar que existem alguns problemas associados a uma pesquisa deste género, quer associados a pura falta de informação ou distorção dos dados reais, quer devido a questões de posicionamento estratégico das agências imobiliárias no sentido de fornecer o menor número de informações possível (apenas o suficiente para cativar o interesse de um potencial comprador), por razões de competitividade no ramo.

Deste modo, uma boa filtragem da amostra a seleccionar e analisar será fundamental para o sucesso e consistência do estudo de mercado, sendo para isso escolhidos imóveis que apresentem o maior número de dados, dentro das condicionantes de tipologia e localização previamente estabelecidas.

#### 4.3.3. TRABALHO DE RECOLHA DE DADOS

De acordo com os moldes e condicionantes já definidos pelos pontos anteriores, procedeu-se assim ao trabalho de recolha de dados, procurando adquirir-se uma amostra consistente a nível de informações, mas igualmente diversificada.

Assim sendo, conduziu-se a pesquisa e recolha de dados para posterior análise, considerando-se como raio de ação a área e redondezas da ARU de Cedofeita, procurando-se a melhor combinação possível entre a proximidade ao apartamento do caso de estudo e diversificação e quantidade de dados por imóvel. Os resultados práticos são apresentados na seguinte ordem:

- 5 imóveis de tipologia T3 por reabilitar para venda;
- 5 imóveis de tipologia T3 já reabilitados para venda;
- 5 imóveis de tipologia T3 já reabilitados para aluguer.

#### 4.3.4. IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 PARA VENDA PARA REABILITAR

##### IMÓVEL 1

Tabela 4.1 - Imóvel 1 – dados gerais [23]

- **Localização:** Rua de Damião de Góis;
- **Preço:** 175 000€;
- **Área Útil:** 100m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1750€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** D;
- **Outras Características:**
  - Caldeira;
  - Dispensa;
  - Elevador;
  - Vista da Cidade;
- **Caracterização Geral:** T3 necessitando de pintura e alguma remodelação. Dois banhos e quartos com roupeiros embutidos. Um lugar de garagem. Zona nobre da cidade, precisamente na rua de Damião de Góis com transportes à porta e metro do Marquês. Tem comércio e serviços em redor e bons acessos para entrar e sair da cidade.

Tabela 4.2 - Imóvel 1 – fotos [23]



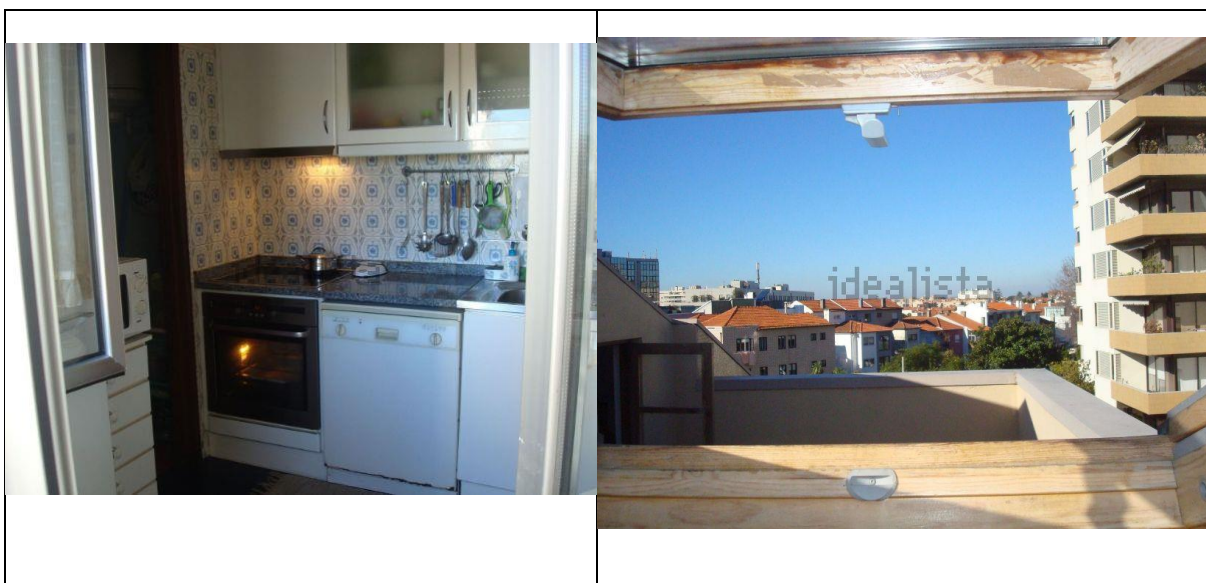


## IMÓVEL 2

Tabela 4.3 - Imóvel 2 – dados gerais [24]

- **Localização:** Rua Dom António Barroso;
- **Preço:** 224 000€;
- **Área Útil:** 200m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1120€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** Não indicado;
- **Outras Características:**
  - Varanda;
  - Dispensa;
  - Arrumos;
  - Sem Elevador;
  - Sótão;
- **Caracterização Geral:** Localizado numa rua central, tranquila e segura, próximo do metro. Apartamento no 2º andar, com duas frentes. Sala (16m<sup>2</sup>), 3 quartos (12, 12 e 10m<sup>2</sup>), cozinha com dispensa e varanda, 2 quartos de banho (1 completo) e inclui arrumos. Tem 2 varandas abertas na face frontal do apartamento e 2 varandas fechadas nas traseiras. Total de 110m<sup>2</sup> no primeiro piso e sótão com cerca de 90m<sup>2</sup>.

Tabela 4.4 - Imóvel 2 – fotos [24]



### IMÓVEL 3

Tabela 4.5 - Imóvel 3 – dados gerais [25]

- **Localização:** Rua de Damião de Góis;
- **Preço:** 179 000€;
- **Área Útil:** 98 m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1827€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** D;
- **Outras Características:**
  - Elevador;
- **Caracterização Geral:** Apartamento T3 com duas frentes, em plena Rua Damião de Gois, com um lugar de garagem. Próximo de comercio tradicional e bons acessos, quer públicos (metro e autocarros), quer rodoviários.

Tabela 4.6 - Imóvel 3 – fotos [25]



## IMÓVEL 4

Tabela 4.7 - Imóvel 4 – dados gerais [26]

- **Localização:** Rua da Cooperativa do Povo Portuense
- **Preço:** 350 000€;
- **Área Útil:** 110m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 3182€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Não;
- **Certificado Energético:** E;
- **Outras Características:**
  - Pisos com laje de betão;
  - Varanda;
  - Ar-condicionado nas quatro assoalhadas;
  - Caixilharia de excelente qualidade com corte térmico e acústico;
  - Pequeno cofre integrado;
  - Orientação nascente / poente;
  - Prédio com condomínio organizado;
  - O apartamento dispõe de todas as licenças necessárias para o alojamento local.
- **Caracterização Geral:** Apartamento T3 parcialmente restaurado a 50 metros do largo do Padrão e do jardim de S. Lázaro. As áreas comuns necessitam de reabilitação. Composto por ampla sala, dois quartos, sendo um suite, e um terceiro quarto de passagem, duas casas de banho completas, cozinha independente e varanda, num total de 110 m<sup>2</sup>. O edifício tem entrada por duas ruas, tendo o apartamento 3 entradas, o que dá a possibilidade de o dividir em dois apartamentos.

Tabela 4.8 - Imóvel 4 – fotos [26]

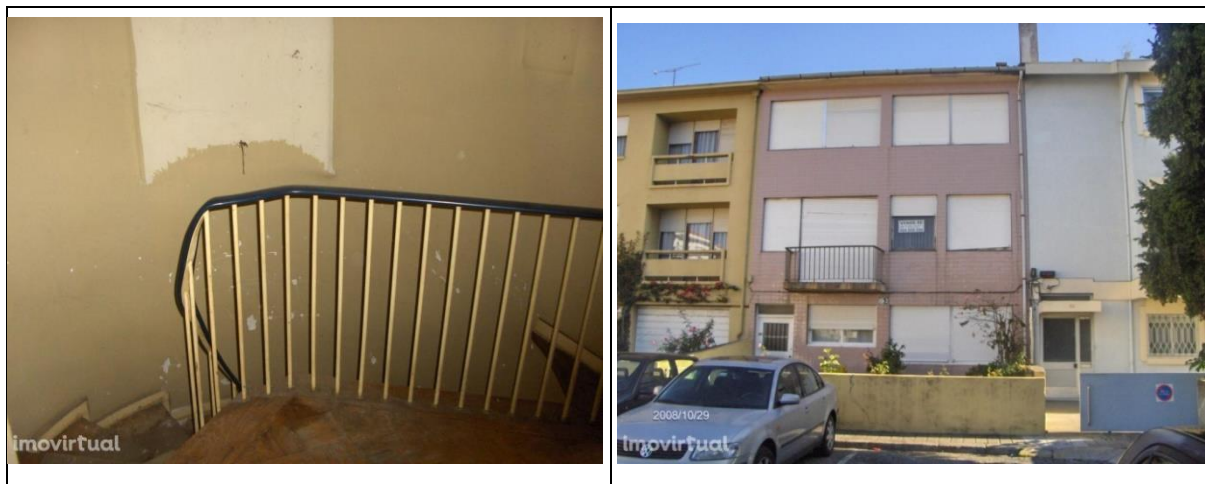


## IMÓVEL 5

Tabela 4.9 - Imóvel 5 – dados gerais [27]

- **Localização:** Largo António Ramalho;
- **Preço:** 195 000€;
- **Área Útil:** 130m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1500€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Não;
- **Certificado Energético:** E;
- **Outras Características:**
  - Jardim;
  - Varanda;
- **Caracterização Geral:** Andar T3+1 Duplex a necessitar de restauro. Tem logradouro nas traseiras. Prédio com apenas 2 moradores, em ótima zona residencial. 2 casas de banho.

Tabela 4.10 - Imóvel 5 – fotos [27]



#### 4.3.5. IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 PARA VENDA REABILITADOS

##### IMÓVEL 6

Tabela 4.11 - Imóvel 6 – dados gerais [28]

- **Localização:** Rua de João Pedro Ribeiro;
- **Preço:** 310 000€;
- **Área Útil:** 173m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1792€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** C;
- **Outras Características:**
  - Alarme;
  - Ar Condicionado;
  - Cozinha Equipada;
  - Despensa;
  - Elevador;
  - Gás Canalizado;
  - Lareira;
  - Porta Blindada;
  - Recuperação de calor;
  - Varanda;
  - Vídeo Porteiro;
  - Vista de cidade.
- **Caracterização Geral:** Apartamento T3 resultante de profunda remodelação de um T4, totalmente renovado com matérias de excelente qualidade, visando a obtenção do máximo conforto. Possui 3 frentes, suite com amplo closet e roupeiros nos quartos e nos dois halls e 2 lugares de garagem. Encontra-se inserido em prédio estimado, com 2 elevadores, próximo do metro do Marquês, Hospital de Santa Maria, supermercado Pingo Doce e vários tipos de comércio e serviços. Fácil acesso tanto ao centro da cidade como à VCI.

Tabela 4.12 - Imóvel 6 – fotos [28]



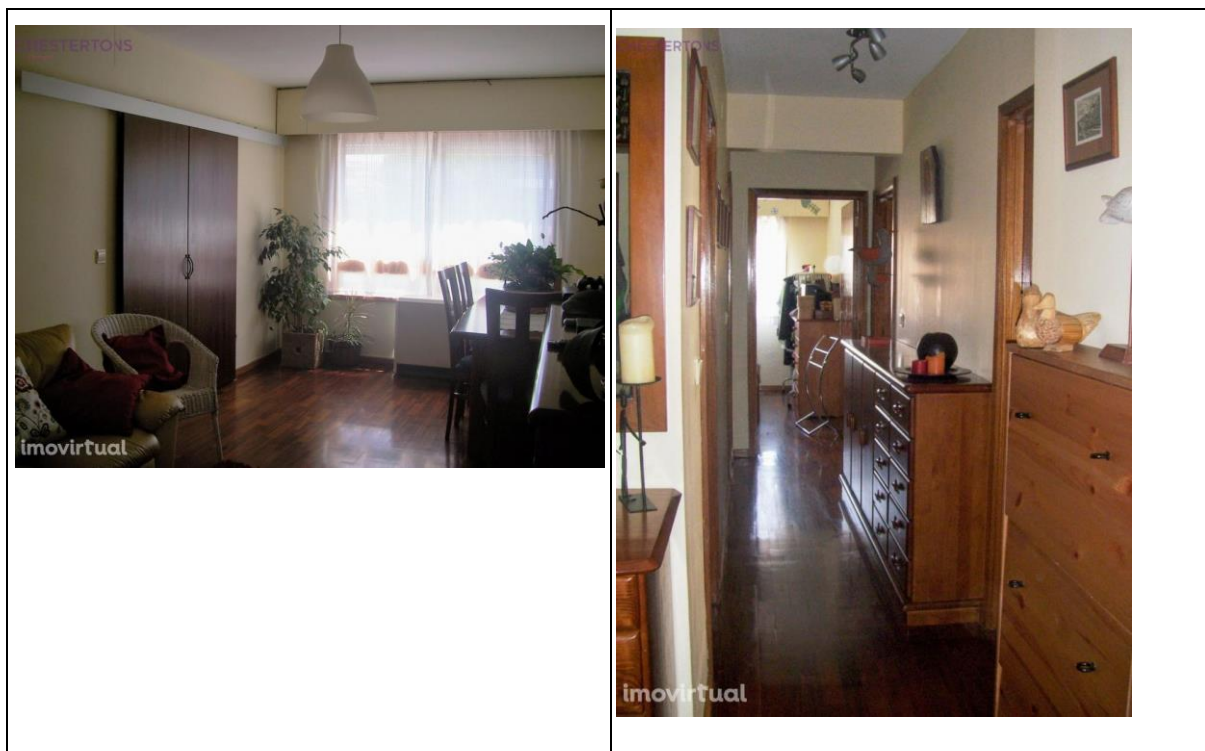


## IMÓVEL 7

Tabela 4.13 - Imóvel 7 – dados gerais [29]

- **Localização:** Rua da Graciosa;
- **Preço:** 187 000€;
- **Área Útil:** 106m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1764€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** Não Especificado;
- **Outras Características:**
  - Arrecadação;
  - Cozinha equipada;
  - Elevador;
  - Mobiliário;
  - Vista da Cidade.
- **Caracterização Geral:** T3 localizado junto à Casa da Música, totalmente equipado e mobilado. O apartamento dispõe de três quartos e duas casas de banho, cozinha totalmente equipada e com lavandaria. Remodelações foram sendo feitas ao longo dos anos e possui neste momento porta de segurança, caixilharias, vidros duplos e canalizações novas. O prédio dispõe de elevador, garagem e arrumos individuais. A nível de acessibilidades, dispõe da estação de metro da Casa da Música extremamente perto, assim como todo o tipo de comércio e serviços.

Tabela 4.14 - Imóvel 7 – fotos [29]



## IMÓVEL 8

Tabela 4.15 - Imóvel 8 – dados gerais [30]

- **Localização:** Rua da Constituição;
- **Preço:** 125 000€;
- **Área Útil:** 78m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1603€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Não;
- **Certificado Energético:** Não especificado;
- **Outras Características:**
  - Elevador;
  - Mobilado.
- **Caracterização Geral:** T3 inserido em piso de escritórios de edifício na Boavista de 2001 que está a ser convertido em estúdios para alojamento local, no cruzamento da Rua da Constituição com a Rua Oliveira Monteiro, junto ao metro e de serviços, em zona central do Porto perto da Casa da Música. Totalmente reabilitado, mobilado e equipado, está pronto a ser usado.

Tabela 4.16 - Imóvel 8 – fotos [30]



## IMÓVEL 9

Tabela 4.17 - Imóvel 9 – dados gerais [31]

- **Localização:** Rua de Cunha Júnior;
- **Preço:** 180 000€;
- **Área Útil:** 110m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 1636€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** C;
- **Outras Características:**
  - Cozinha equipada;
  - Lavandaria;
  - Varanda;
  - Elevador;
- **Caracterização Geral:** Apartamento T3 junto à Rua da Constituição e próximo do Marquês. Possui duas frentes, apresentando uma boa exposição solar. A cozinha está completamente equipada e pronta a usar, existindo lavandaria e lugar de garagem. Com bons acessos a transportes públicos e próximo de vários serviços e comércio local.

Tabela 4.18 - Imóvel 9 – fotos [31]





## IMÓVEL 10

Tabela 4.19 - Imóvel 10 – dados gerais [32]

- **Localização:** Rua de Gonçalo Cristóvão;
- **Preço:** 280 000€;
- **Área Útil:** 116m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>:** 2414€/m<sup>2</sup>;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** D;
- **Outras Características:**
  - Acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada;
  - Arrecadação;
  - Cozinha Equipada;
  - Despensa;
  - Elevador;
  - Estores Elétricos;
  - Pré-instalação de ar condicionado;
  - Termoacumulador;
  - Varanda;
  - Vista de cidade.
- **Caracterização Geral:** T3 totalmente remodelado, em edifício do arquiteto Viana de Lima. Sala com 50m<sup>2</sup> com diversos pormenores nos acabamentos e na iluminação. Cozinha totalmente equipada com placa, forno, exaustor, máquina de lavar louça, frigorífico de grande capacidade, bancadas Dekton e em bambu natural. Lavandaria equipada com cilindro e máquina de lavar roupa Samsung de 7 Kg. 3 quartos, 2 casas de banho completas e um arrumo. Todos os quartos com grandes roupeiros a toda a altura, de elevada qualidade de acabamento (interiores em linho e portas de correr lacadas, equipadas com "soft-close". Enorme varanda orientada a sul, com 20 m<sup>2</sup> com uma boa exposição solar. Caixilharia de alumínio com rotura térmica, lacada a branco pelo interior e a imitar madeira pelo exterior, para garantir a traça original do edifício. Vidros duplos térmicos e estores elétricos de alumínio térmico. Situado a poucos minutos a pé da estação do metro da Trindade e da Praça da República.

Tabela 4.20 - Imóvel 10 – fotos [32]



#### 4.3.6. IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 PARA ARRENDAMENTO REABILITADOS

##### IMÓVEL 11

Tabela 4.21 - Imóvel 11 – dados gerais [33]

- **Localização:** Rua de Damião de Góis;
- **Renda Mensal** 1190€;
- **Área Útil:** 125m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>/mês:** 10€/m<sup>2</sup>/mês;
- **Garagem:** Não;
- **Certificado Energético:** B;
- **Outras Características:**
  - 3 casas de banho;
  - Aquecimento Central;
  - Despensa;
  - Elevador;
  - Estores Elétricos;
  - Segurança 24 horas
  - Terraço;
- **Caracterização Geral:** Apartamento T3 Dúplex, com cozinha equipada, mas casa não mobilada, em ótimas condições. Situado no último andar (4º) com terraço e varanda com vistas sobre a cidade do Porto, vários serviços envolventes como supermercados, bancos e farmácia. A nível de acessos, está bastante próximo da VCI, com transportes públicos nas redondezas (estação de Metro do Marquês e Autocarros). O valor do condomínio está incluído na renda.

Tabela 4.22 - Imóvel 11 – fotos [33]



## IMÓVEL 12

Tabela 4.23 - Imóvel 12 – dados gerais [34]

- **Localização:** Praça da República;
- **Renda Mensal:** 800€;
- **Área Útil:** 150m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>/mês:** 5.33€/m<sup>2</sup>/mês;
- **Garagem:** Não;
- **Certificado Energético:** E;
- **Outras Características:**
  - 3 casas de banho;
  - Despensa;
  - Elevador;
- **Caracterização Geral:** T3+1 com 150m<sup>2</sup> situado em plena Praça da República. A cozinha apresenta-se totalmente equipada, embora o resto da casa não esteja mobilada. Possui despensa, lavandaria, bastante luz natural e roupeiros em todos os quartos. O preço possui elevador. Os acessos a transportes são bons, com autocarros e a estação de metro da Trindade a poucos minutos, sendo que a baixa portuense está igualmente a poucos minutos a pé.

Tabela 4.24 - Imóvel 12 – fotos [34]



## IMÓVEL 13

Tabela 4.25 - Imóvel 13 – dados gerais [35]

- **Localização:** Rua de Brito Capelo;
- **Renda Mensal:** 1150€;
- **Área Útil:** 140m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>/mês:** 8.21€/m<sup>2</sup>/mês;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** A;
- **Outras Características:**
  - Aquecimento central;
  - 2 casas de banho;
  - Roupeiros embutidos;
  - Arrecadação;
  - Elevador;
- **Caracterização Geral:** T3 em bom estado, com duas casas de banho e com lugar de garagem incluído no preço. Apresenta-se totalmente mobilado e equipado, pronto a usar. A orientação do apartamento é oeste. O imóvel situa-se próximo das estações de metro de Carolina Michaelis e não muito mais longe da estação da casa da música. Vários serviços e comércio nas proximidades.

Tabela 4.26 - Imóvel 13 – fotos [35]



## IMÓVEL 14

Tabela 4.27 - Imóvel 14 – dados gerais [36]

- **Localização:** Rua General Norton de Matos;
- **Renda Mensal:** 1000€;
- **Área Útil:** 125m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>/mês:** 8€/m<sup>2</sup>/mês;
- **Garagem:** Sim;
- **Certificado Energético:** C;
- **Outras Características:**
  - Escritório;
  - 2 casas de banho;
  - Vidros Duplos;
  - Arrecadação;
  - Roupeiros embutidos;
- **Caracterização Geral:** T3 recuperado, situado no terceiro andar, com duas casas de banho e com lugar de garagem e arrecadação incluída na renda. A cozinha está equipada e pronta a usar, mas o resto do apartamento não se encontra mobilado, podendo essa opção ser negociada. A sala apresenta 25m<sup>2</sup>, sendo que para além dos 3 quartos, existe um espaço passível de ser usado como escritório. A nível de acessos, o imóvel está excecionalmente perto da estação de Metro da Casa da Música e consequentemente de uma das maiores centrais de serviço de autocarros da cidade.

Tabela 4.28 - Imóvel 14 – fotos [36]



## IMÓVEL 15

Tabela 4.29 - Imóvel 15 – fotos [37]

- **Localização:** Praça do Exército Libertador;
- **Renda Mensal:** 800€;
- **Área Útil:** 98m<sup>2</sup>;
- **Preço/m<sup>2</sup>/mês:** 8.16€/m<sup>2</sup>/mês;
- **Garagem:** Não;
- **Certificado Energético:** F;
- **Outras Características:**
  - Sala com boa iluminação;
- **Caracterização Geral:** T3 remodelado em prédio antigo, construído em 1930, com 975m<sup>2</sup> de terreno. O espaço foi todo remodelado e com acabamentos de qualidade. Encontra-se numa envolvente repleta de comercio e serviços de apoio.

Tabela 4.30 - Imóvel 15 – fotos [37]





#### 4.3.7. PREPARAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS RECOLHIDOS

Nesta etapa do processo, os dados são organizados, agrupados e manipulados de forma a serem relacionados e transformados em informação concreta na etapa seguinte. Durante o processo, foi necessário um especial cuidado para que os dados fossem traduzidos de forma correta de modo a não surgirem interpretações erradas ou precipitadas que inviabilizem todo o estudo, de forma a constituírem uma base para conclusões finais.

##### 4.3.7.1. - SÍNTESE DA AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS PARA REABILITAR E PARA VENDA

A Tabela 4.31 representa um resumo os dados dos imóveis para reabilitar e para venda (para detalhes ver Tabelas 4.1 a 4.10 atrás).

Tabela 4.31 – Amostra de imóveis por reabilitar para venda.

IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 POR REABILITAR PARA VENDA					
Imóvel	Zona	Preço [€]	Preço/m2 [€/m2]	Estado de Conservação	Tipo de Intervenção
1	Rua Damião de Gois	175000	1750	Razoável	Ligeira
2	Rua António Barroso	224000	1120	Bom	Ligeira
3	Rua Damião de Gois	179000	1827	Razoável	Média
4	Rua da Cooperativa do Povo Portuense	350000	3182	Bom	Ligeira
5	Largo António Ramalho	195000	1500	Mau	Média

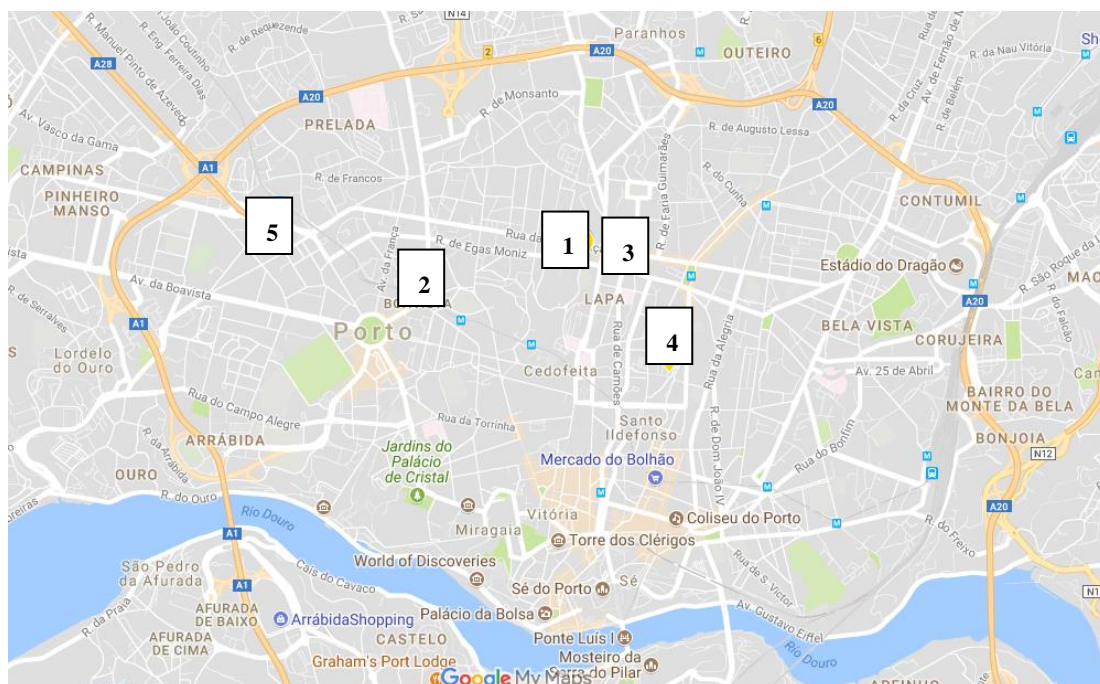


Fig. 4.3 - Localização dos imóveis conforme a Tabela 4.31

## 4.3.7.2. - SÍNTESE DA AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS JÁ REABILITADOS E PARA VENDA

A Tabela 4.32 representa um resumo os dados dos imóveis para reabilitar e para venda (para detalhes ver Tabelas 4.11 a 4.20 atrás).

Tabela 4.32 – Amostra de imóveis reabilitados para venda.

IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 REABILITADOS PARA VENDA				
Imóvel	Zona	Preço [€]	Preço/m2 [€/m2]	Qualidade de construção/renovação
6	Rua de João Pedro Ribeiro	310000	1792	Boa
7	Rua da Graciosa	187000	1764	Média
8	Rua da Constituição	125000	1603	Baixa/Média
9	Rua de Cunha Júnior	180000	1636	Média/Boa
10	Rua de Gonçalo Cristóvão	280000	2414	Muito Boa

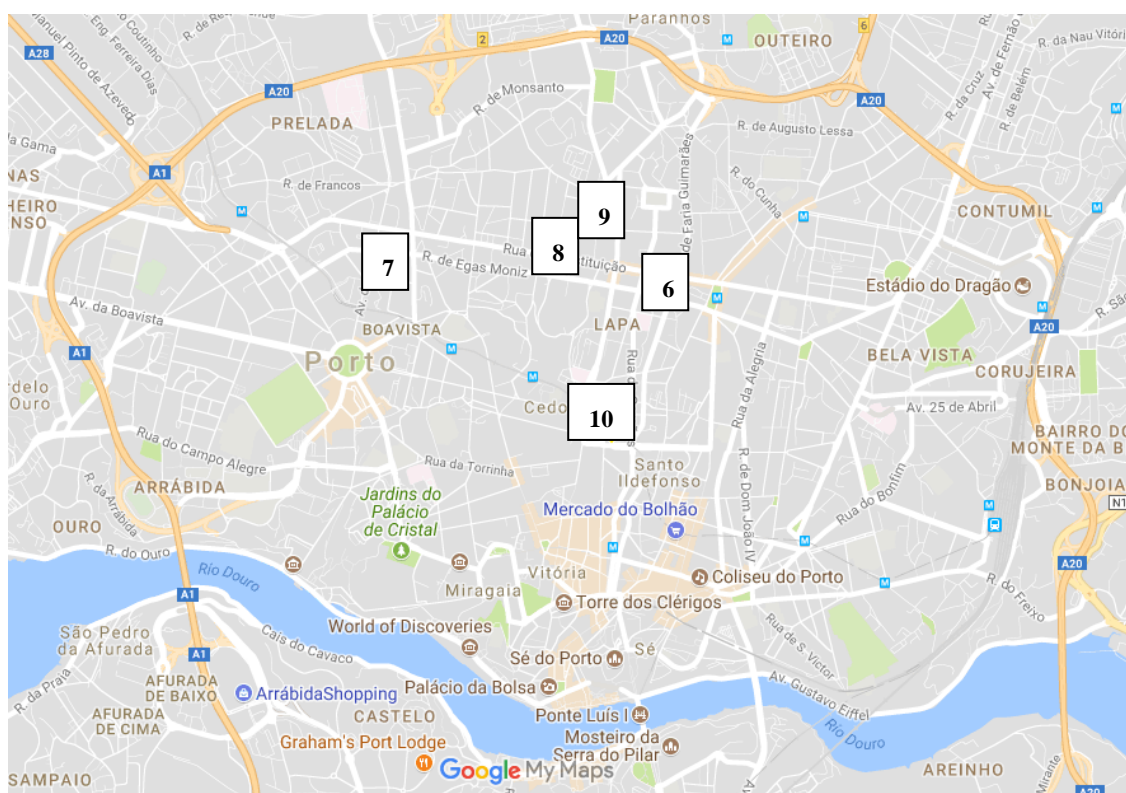


Fig. 4.4 - Localização dos imóveis conforme a Tabela 4.32



## 4.3.7.3. - SÍNTESE DA AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS JÁ REABILITADOS E PARA ALUGUER

A Tabela 4.33 representa um resumo os dados dos imóveis para reabilitar e para venda (para detalhes ver Tabelas 4.11 a 4.20 atrás).

Tabela 4.33 – Amostra de imóveis reabilitados para aluguer.

<b>IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 REABILITADOS PARA ALUGUER</b>				
<b>Imóvel</b>	<b>Zona</b>	<b>Aluguer Mensal[€]</b>	<b>Preço/m2/mês [€/m2]</b>	<b>Qualidade de construção/renovação</b>
11	Rua Damião de Gois	1190	10	Boa
12	Praça da República	800	5.33	Baixa
13	Rua de Brito Capelo	1150	8.21	Boa
14	Rua General Norton de Matos	1000	8	Média/Boa
15	Praça do Exército Libertador	800	8.16	Baixa/Média

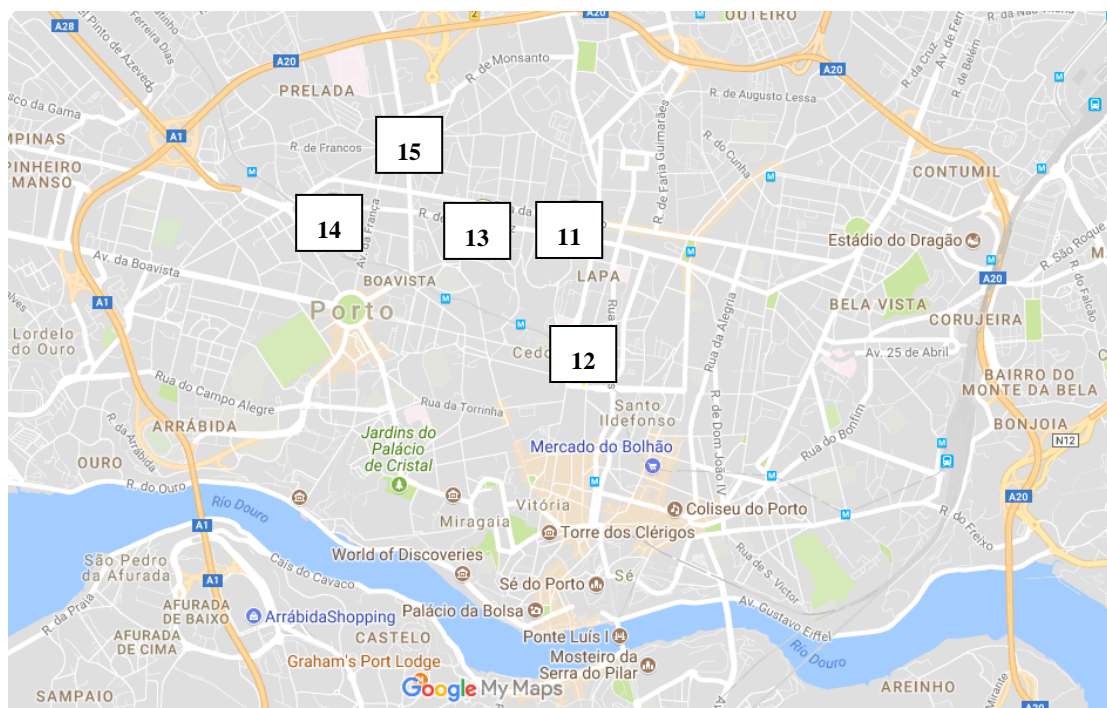


Fig. 4.5 - Localização dos imóveis conforme a Tabela 4.33

#### 4.3.8. PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Finalmente, esta etapa corresponde ao culminar de todo o processo do estudo do mercado. Deste modo, conclusões são feitas com base nos dados recolhidos e organizados previamente e tendo em conta os objetivos delineados inicialmente, culminando com uma tomada de decisão relativamente aos imóveis mais interessantes para uma possível análise mais profunda a nível de investimento.

##### 4.3.8.1. RESULTADOS E TOMADA DE DECISÃO PARA IMÓVEIS POR REABILITAR PARA VENDA

A tabela seguinte representa as soluções de imóveis por reabilitar para venda que mereceriam uma posterior análise, da mais interessante para a menos interessante relativamente ao seu potencial para um investimento imobiliário de risco minimizado, assim como as soluções rejeitadas, pelas conclusões indicadas em baixo. A referida tabela 4.34, resume as decisões tomadas.

Tabela 4.34 – Resultados de imóveis por reabilitar para venda.

<b>IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 POR REABILITAR PARA VENDA</b>						
<b>Imóvel</b>	<b>Zona</b>	<b>Preço [€]</b>	<b>Preço/m2 [€/m2]</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Tipo de Intervenção</b>	<b>Tomada de Decisão</b>
1	Rua Damião de Gois	175000	1750	Razoável	Ligeira	1ª Solução a analisar
2	Rua António Barroso	224000	1120	Bom	Ligeira	3ª Solução a analisar
3	Rua Damião de Gois	179000	1827	Razoável	Ligeira	2ª Solução a analisar
4	Rua da Cooperativa do Povo Portuense	350000	3182	Bom	Ligeira	Imóvel rejeitado
5	Largo António Ramalho	195000	1500	Pouco Razoável	Média	4ª Solução a analisar

Da análise resultam as seguintes principais conclusões:

- A média de preço de venda é de €224600;
- A média de preço por m2 é de €1875.8;
- Verifica-se que quanto mais próximo do centro, mais caro é o preço dos imóveis;
- O imóvel 4 está a um preço inacessível, com um valor por m2 extremamente elevado; será por isso uma solução a rejeitar pela existência de alternativas mais interessantes;
- O imóvel 2 embora se apresente como o segundo mais caro, apresenta o preço mais acessível por m2 e apenas necessita de uma intervenção bastante ligeira dado o seu bom nível de conservação; No entanto, quando comparado com os imóveis 1 e 3, não possui elevador e situa-se menos perto do centro, embora numa área com bons acessos; De notar que só o sótão representa 90m2, uma grande percentagem de todo o espaço útil do apartamento e que faz descer consideravelmente o preço por m2 para um valor acessível, mas enganador;

- Os imóveis 1 e 3 pautam-se pelo equilíbrio no que diz respeito a preços/m2, estado de conservação, tipo de intervenção e localização; na comparação de outros detalhes, constata-se que ambos possuem garagem, elevador e a mesma certificação energética D; neste sentido, a escolha de prioridade recairá para o imóvel 1, já que apresenta um preço ligeiramente mais acessível pelo mesmo nível de qualidade;
- O imóvel 5 embora esteja mais longe do centro histórico que os restantes se situam numa zona nobre da parte ocidental da cidade, zona onde os preços também se elevam; Apresenta-se como a opção que necessita de mais intervenção e logo mais custos associados; Igualmente a não pesar a seu favor, o facto de não ter garagem e de isso não se parecer notar no preço pedido.

#### 4.3.8.2. RESULTADOS E TOMADA DE DECISÃO PARA IMÓVEIS JÁ REABILITADOS PARA VENDA

A tabela seguinte representa as soluções de imóveis já reabilitados para venda que mereceriam uma posterior análise, da mais interessante para a menos interessante relativamente ao seu potencial para um investimento imobiliário de risco minimizado, assim como as soluções rejeitadas, pelas conclusões indicadas em baixo. A referida Tabela 4.35, resume as decisões tomadas.

Tabela 4.35 – Resultados de imóveis reabilitados para venda.

<b>IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 REABILITADOS PARA VENDA</b>					
<b>Imóvel</b>	<b>Zona</b>	<b>Preço [€]</b>	<b>Preço/m2 [€/m2]</b>	<b>Qualidade de construção/renovação</b>	<b>Tomada de Decisão</b>
6	Rua de João Pedro Ribeiro	310000	1792	Boa	Solução Rejeitada
7	Rua da Graciosa	187000	1764	Média	Solução Rejeitada
8	Rua da Constituição	125000	1603	Média	1ª Solução a Analisar
9	Rua de Cunha Júnior	180000	1636	Média/Boa	2ª Solução a Analisar
10	Rua de Gonçalo Cristóvão	280000	2414	Muito Boa	3ª Solução a Analisar

Da análise resultam as seguintes principais conclusões:

- A média de preço de venda é de €216400;
- A média de preço por m2 é de €1841.8;
- O imóvel 6 apresenta o preço de venda mais elevado, embora por m2 seja equilibrado para com a média; apresenta uma boa qualidade construtiva, mas que não justifica o preço mais elevado quando comparado com outras soluções igualmente com muita qualidade, como é o caso do imóvel 10; será por isto possível não considerar este imóvel para uma posterior análise comparativa mais detalhada; assim se percebe o quanto os “extras” podem ser subvalorizados num imóvel;
- O imóvel 7 tem um preço elevado quando comparado com outras soluções com qualidade de construção parecida, como o 8 ou 9, que a nível de localização são superiores, situando-se mais próximos do centro; A proximidade ao metro do imóvel 7 está sobreavaliada; na medida em que existem concorrentes diretos mais interessantes, é possível rejeitar a solução 7;
- O imóvel 8 constitui uma reabilitação bastante interessante, com um preço atrativo quando comparado com outros imóveis com características semelhantes e mesmo raio de localização; embora a sua renovação tenha sido ligeira, assume-se como a solução mais interessante à partida pelo grande destaque de preço;
- O imóvel 9 apresenta um bom preço unitário dado a sua localização e tem uma qualidade construtiva e de conservação interessante;
- O imóvel 10 tem um preço elevado por m2, sendo no entanto superior em qualidade ao imóvel 6 e um melhor negócio que o imóvel 6, com melhor localização e menor preço total de venda; Apresenta a melhor solução a nível de qualidade e por isso embora o preço seja elevado quando comparado com os imóveis 8 e 9, merece ser considerado como uma 3ª via a analisar, dado a elevado nível construtivo e de conforto, sem o preço total de venda estar exageradamente inflacionado (embora no limite) como no caso do imóvel 6.

## 4.3.8.3. RESULTADOS E CONSIDERAÇÕES PARA IMÓVEIS JÁ REABILITADOS PARA ALUGUER

A tabela seguinte representa as soluções de imóveis já reabilitados para aluguer. Dado tratarem-se de imóveis tal como referido para alugar e cujo preço total de venda não está indicado, não será feita uma análise de tomada de decisão para um possível investimento, mas sim efetuadas considerações de análise comparativa. Estas conclusões serão interessantes para ter em conta no próximo capítulo da dissertação, referente ao caso de estudo, visto que a solução mais viável para o mesmo será o aluguer, daí uma análise ao mercado de arrendamento de imóveis da mesma tipologia e na mesma zona ser importante.

Tabela 4.36 – Resultados de imóveis reabilitados para aluguer.

<b>IMÓVEIS DE TIPOLOGIA T3 REABILITADOS PARA ALUGUER</b>				
<b>Imóvel</b>	<b>Zona</b>	<b>Aluguer Mensal [€]</b>	<b>Preço/m2/mês [€/m2]</b>	<b>Qualidade de construção/renovação</b>
11	Rua Damião de Gois	1190	10	Boa
12	Praça da República	800	5.33	Baixa
13	Rua de Brito Capelo	1150	8.21	Boa
14	Rua General Norton de Matos	1000	8	Média/Boa
15	Praça do Exército Libertador	800	8.16	Baixa/Média

Da análise resultam as seguintes principais conclusões:

- A média de aluguer mensal é de €988;
- A média de preço por m2 por mês é de €7.94;
- Prédios mais antigos não possuem elevador, o que se reflete no preço, como se constata nos imóveis 12 e 15;
- O imóvel 11 é o mais caro, mas também o que tem maior qualidade, sendo a diferença de preço em relação aos restantes justa e adequada à qualidade em causa;
- Os imóveis 12 e 15 apresentam o mesmo preço de aluguer mensal, sendo que o imóvel 12 é mais espaçoso, com um preço por m2 e por mês menor, apresentando-se igualmente como o mais baixo de todos os imóveis analisados; Dada o nível de qualidade construtiva e de renovação

muito similar ao imóvel 15, o imóvel 12 é melhor negócio não só pelo maior espaço, mas também pela grande proximidade ao metro e ao centro; O imóvel 15 poderia ser assim rejeitado por um possível comprador;

- Os imóveis 13 e 14 são equilibrados, em aspetos como a localização e o preço por m2 por mês; A diferença ligeira de preço prende-se justamente com a ligeira melhor qualidade de renovação do imóvel 13; embora estejam ambos próximos de estações de metro e de serviços e comércio, o imóvel 13 está mais próximo do centro, apresentando-se como melhor negócio para um possível comprador/investidor;
- Os imóveis 14 e 15 não deverão constituir assim oportunidades a considerar, visto terem como competidores diretos os imóveis 13 e 12 respetivamente, apresentando estas últimos duas vantagens a vários níveis como já referido anteriormente;
- Verifica-se assim que uma análise cuidada do mercado é necessária para a atribuição de um preço mensal a um imóvel, podendo os investidores que não o fizerem ficar para trás em relação aos seus concorrentes.

# 5

## CASO DE ESTUDO

### 5.1. APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

O edifício, de meados do século passado, situa-se em plena Avenida de França, número 72, muito próximo da Praça Mouzinho de Albuquerque (popularmente conhecida como rotunda da Boavista). Constitui um prédio em regime de propriedade horizontal, composto por 4 pisos, cada um com uma fração autónomas de “A” a “D”, com um estabelecimento comercial no rés-do-chão e 3 apartamentos em cada um dos andares. De salientar a existência de uma loja de comércio local no rés-do-chão do edifício, sendo que todos os restantes pisos são para o uso habitacional. O imóvel a tratar constitui a fração “B”, no primeiro andar, de tipologia T3.



Fig. 5.1 - Fachada do Edifício 72 da Avenida de França (ao centro)

Trata-se de um edifício cujo ano de inscrição na matriz remonta a 1988, sendo que a construção em si foi concluída na década de 50. O seu carácter antigo reflete-se nas áreas comuns de entrada do edifício (de reduzidas dimensões) e nas suas acessibilidades básicas, como por exemplo a ausência de elevador e a existência de um vão de escadas estreito.



Fig. 5.2 - Vão de escadas na entrada principal

A fração em estudo sempre se destinou a aluguer de longa duração. Durante vários anos aqui viveu um inquilino com um regime de renda antiga na casa dos 80€. No seguimento do seu abandono, existe a necessidade real de reabilitar o apartamento e assim valorizá-lo para nova entrada no mercado atual.

Nesse sentido, o objetivo estabelecido será efetuar uma intervenção de reabilitação para posterior comercialização no mercado de aluguer.

Uma descrição detalhada das áreas do edifício é importante para retratar de forma mais concisa o imóvel, ver Tabela 5.1.

Tabela 5.1 - Áreas do Edifício, em m2.

Áreas Edifício	Áreas em m2
Área Total do terreno	368,00
Área de implantação do edifício	220,00
Área bruta privativa total	75,00
Área de terreno integrante das frações	148,50



Igualmente, seguem na tabela seguinte as áreas referentes à fração B associada ao caso de estudo.

Tabela 5.2 - Áreas da fração, em m<sup>2</sup>

Áreas da Fração	Áreas em m <sup>2</sup>
Área do terreno integrante	0,00
Área bruta primitiva	75,00
Área bruta dependente (*)	1,40

(\*) – corresponde a espaço de arrumo partilhado

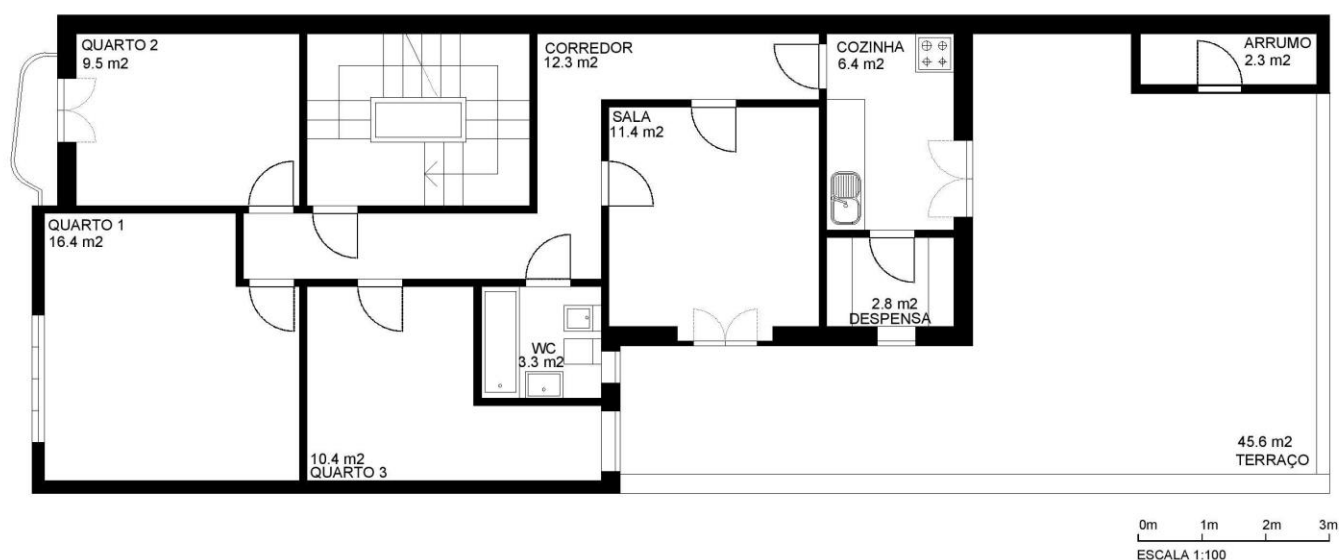


Fig. 5.3 - Planta atual do apartamento em estudo

A nível de espaços interiores, o apartamento é da tipologia T3, como já referido anteriormente, sendo constituído e dividido da seguinte forma (ver Fig. 5.3.):

- Um corredor estreito de ligação ao longo da casa (onde está situada a porta de entrada principal e caixa de eletricidade, água e gás) que liga todos os espaços existentes: 3 quartos, sala, casa de banho e cozinha;
- Quarto 1 virado a Oeste e com vista para a Avenida de França, constituído por 16,4 m<sup>2</sup>, apresentando-se como o mais espaçoso do apartamento e com uma larga janela que possibilita uma forte entrada de luz a Oeste;
- Quarto 2 igualmente virado a Oeste na fachada da Avenida, com 9,5 m<sup>2</sup> (o mais pequeno dos 3 quartos), mas com a particularidade de ter uma varanda, que para além das qualidades óbvias, constitui uma importante entrada de luz, embora não tão grande como no quarto 1;

- Quarto 3, constituído por 10,4 m<sup>2</sup> e situado na zona central da casa. De salientar a existência de uma pequena janela virada a este e do facto de partilhar paredes com a casa de banho, o que lhe conferiu problemas de humidades como posteriormente vai ser abordado;
- Sala, composta por 11,4 m<sup>2</sup> e com três pontos de acesso: duas portas de ligação com o corredor e um acesso ao logradouro exterior do apartamento, a sul.
- Casa de banho, de 3,3 m<sup>2</sup>, bastante pequena, mas com potencial para ser funcional, constituída pelos elementos básicos: banheira, lavatório, sanita e bidé.
- Cozinha, atualmente não funcional, de 6,4 m<sup>2</sup> e com acesso exterior;
- Despensa de 2,8 m<sup>2</sup>, ligada à cozinha;
- Terraço/Logradouro de 48m<sup>2</sup>, constituindo um amplo espaço exterior ao apartamento, que pode ser interessante para soluções de valorização futura; de notar também a existência de um espaço de arrumos de 2,3m<sup>2</sup>.

## 5.2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA ENVOLVENTE

É importante salientar o fator localização neste imóvel usado para caso de estudo, sendo este por si mesmo uma das grandes mais valias do mesmo, com consequências óbvias na procura que pode ter a nível de mercado. Como é possível constatar em baixo (Fig. 5.4), a entrada do prédio localiza-se literalmente a 110 metros da entrada mais próxima da estação de metro da Casa da Música. Para além do metro, de salientar igualmente a proximidade não só à paragem de autocarros local da Avenida de França (literalmente em frente à entrada do prédio), como também de uma estação central da STCP localizada na parte superior da entrada principal da estação de metro da Casa da Música, o que possibilita um fácil ponto de acesso a qualquer zona da cidade.



Fig. 5.4. Distância entre prédio de caso de estudo e estação mais próxima do Metro do Porto

Por fim, é também importante reforçar o ambiente circundante rico em termos de comércio, serviços e mesmo em espaços verdes.

Situando-se numa das principais artérias da cidade do Porto, a zona circundante floresce de comércio local assim como de grandes superfícies, nomeadamente com a proximidade ao Shopping Cidade do Porto. A oferta de restauração é muito forte na área, sendo possível encontrar quase todo o tipo de serviços num raio de ação relativamente pequeno. Todo este turbilhão de atividades equilibra-se de

forma sustentada com o verde do jardim da Praça de Mouzinho de Albuquerque (vulgarmente conhecida como rotunda da Boavista), que confere a esta zona da cidade uma boa lufada de ar fresco.



Fig. 5.5 - Envolvente da Praça Mouzinho Albuquerque (incluindo início da Avenida de França)



Fig. 5.6 - Vista da Janela do quarto 1

### **5.3. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DO IMÓVEL [38]**

Para uma melhor e otimizada contextualização do valor atual do imóvel, será importante a análise dos respetivos dados de avaliação. Para o caso, optou-se por uma avaliação do valor do patrimonial atual tributário, através do CIMI.

Assim, a determinação do valor patrimonial tributário (artigo 38.º e seguintes do CIMI) dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços (trabalho a levar a cabo por peritos) resulta da seguinte expressão:

$$VT = VC * A * CA * CL * CQ * CV$$

em que:

**VT** - valor patrimonial tributário;

**VC** - valor base dos prédios edificados;

**A** - área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

**CA** - coeficiente de afetação;

**CL** - coeficiente de localização;

**CQ** - coeficiente de qualidade e conforto;

**CV** - coeficiente de vetustez;

De salientar que o valor final de VT é um valor arredondado, nos termos do nº2 do Artigo 38 do CIMI.

#### **5.3.1. VALOR BASE DOS PRÉDIOS EDIFICADOS (VC) [39]**

O valor base dos prédios edificados (VC), corresponde ao custo médio de construção por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele custo.

O custo médio de construção compreende os encargos diretos e indiretos suportados na construção do edifício, designadamente os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

Por proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, o Governo, por intermédio do Ministro de Estado e das Finanças, publicou a Portaria n.º 379/2017, de 19 de dezembro, que fixou o custo médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do CIMI (VC), em 482,4€ e um valor base de 603€, a vigorar no ano de 2018 e a servir para a avaliação do imóvel em causa.

Assim sendo, para efeitos de avaliação práticos, VC a considerar para a fração em estudo será igual a 603,00€.

### 5.3.2. ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO MAIS ÁREA EXCEDENTE À ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (A)

A área bruta de construção do edifício ou da fração e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão:

$$A = Aa + Ab + Ac + Ad$$

em que:

**Aa** - área bruta privativa;

**Ab** - áreas brutas dependentes;

**Ac** - área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

**Ad** - área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

A área bruta privativa (Aa) é a superfície total, medida através do perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o coeficiente 1.

As áreas brutas dependentes (Ab) são as áreas cobertas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou fração, considerando-se para esse efeito locais acessórios, garagens e parqueamentos, arrecadações, instalações para animais, sótãos ou caves acessíveis, desde que não integrados na área bruta privativa, e ainda outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30.

A área do terreno livre do edifício ou da fração ou da sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025, e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o de 0,005.

Assim sendo, para efeitos de avaliação práticos, a área A a considerar para a fração em estudo será igual a:

$$75,00 * 1 + 1,400 * 0,3 = 75,4200 \text{ m}^2$$

### 5.3.3. COEFICIENTE DE AFETAÇÃO (CA)

O coeficiente de afetação (CA) depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com a seguinte tabela 5.3.

Tabela 5.3. diferentes categorias referentes ao coeficiente de afetação

<b>Utilização</b>	<b>Coeficientes</b>
Comércio	1,2
Serviços	1,1
Habitação	1,0
Habitação social sujeita a regimes de custos controlados	0,7
Armazéns e atividade industrial	0,6
Estacionamento coberto	0,4
Prédios não licenciados, em condições deficientes de habitação	0,45
Estacionamento não coberto	0,08

Assim sendo, para efeitos de avaliação práticos, CA a considerar para a fração em estudo será igual a 1,0.

### 5.3.4. COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO (CL)

O coeficiente de localização (CL) varia entre 0,4 e 2, podendo em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35, e em zonas de elevado valor de mercado imobiliário ser elevado até 3.

Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

Na fixação do coeficiente de localização são tidas em consideração, nomeadamente, as seguintes características:

- a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;
- b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;
- c) Serviços de transportes públicos;
- d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

Deste modo, para efeitos de avaliação práticos, após simulação no site do portal das finanças [40], o CL a assumir para a fração em estudo será igual a 1,6.

### 5.3.5. COEFICIENTE DE QUALIDADE E CONFORTO (CQ)

O coeficiente de qualidade e conforto (CQ) é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5, e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam respetivamente nas seguintes tabelas, no caso referentes a prédios urbanos destinados à habitação.

Tabela 5.4. Coeficientes de elementos de qualidade e conforto majorativos

<b>Elementos de qualidade e conforto majorativos</b>	<b>Coeficientes</b>
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,2
Garagem individual	0,04
Garagem coletiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina coletiva	0,03
Campo de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excecional	Até 0,02
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02

Tabela 5.5. Coeficientes de elementos de qualidade e conforto minorativos.

<b>Elementos de qualidade e conforto minorativos</b>	<b>Coeficientes</b>
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de eletricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,2
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Inexistência de elevadores em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,10

Assim sendo, para efeitos de avaliação práticos e após análise das tabelas anteriores, o coeficiente de qualidade e conforto (CA) a considerar para a fração em estudo será igual a 1,030.

#### 5.3.6. COEFICIENTE DE VETUSTEZ (CV)

O coeficiente de vetustez (CV) é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a tabela seguinte.

Tabela 5.6. Coeficiente de vetustez em função do número de anos

Anos	Coeficiente de Vetustez
Menos de 3 anos	1
3 a 5	0,98
6 a 10	0,95
11 a 15	0,90
16 a 20	0,85
21 a 30	0,80
31 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
61 a 70	0,45
Mais de 80 anos	0,35

Finalizando, para efeitos de avaliação práticos, o coeficiente de vetustez (CV) a considerar para a fração em estudo será igual a 0.80, uma vez que a licença de utilização foi emitida em 1988.



### 5.3.7. CÁLCULO FINAL DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO (VT)

Finalmente, após estudo e análise de todas as variáveis envolvidas e determinação de todos os elementos necessários, será então possível a obtenção de um valor final arredondado de VT pela seguinte fórmula já anteriormente mencionada:

$$VT = VC \times A \times CC \times CL \times CQ \times CV$$

Tabela 5.7. Síntese de todas as variáveis envolvidas no cálculo patrimonial do imóvel

Variável	Sigla	Valor de cálculo
Valor base dos prédios edificados	VC	606,00
Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação	A	75,4200
Coefficiente de afetação	CA	1,00
Coefficiente de Localização	CL	1,6
Coefficiente de qualidade e conforto	CQ	1,030
Coefficiente de vetustez	CV	0,80

Substituindo pelos respetivos coeficientes obtidos anteriormente:

$$VT = 606,00 * 75,4200 * 1,00 * 1,60 * 1,030 * 0,80$$

$$VT = 59.960,00€$$

Assim sendo, o valor patrimonial atual (segundo CIMI) do imóvel do caso de estudo em questão é estimado em 59.960,00€. De notar que este valor é uma aproximação ao valor real do património, sendo que não reflete o seu valor comercial, podendo e devendo ser majorado para uma possível futura comercialização, especialmente após a reabilitação a que o apartamento será sujeito e que é retratada em maior detalhe neste presente capítulo.

## 5.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO ATUAL

Tal como enfatizado anteriormente, estabelece-se assim como prioritário na intervenção de reabilitação do caso de estudo, um levantamento do estado atual do imóvel, através da sua análise de diagnóstico e identificação de anomalias.

Tratando-se de um prédio de meados dos anos 50 e com pouca manutenção, será natural a existência de alguns problemas.

Esta zona da Avenida da França teve uma passagem inferior durante cerca de 4 décadas, sendo há cerca de 12 anos, aquando da execução da estação e linha do metro do Porto, de novo reposto o nível de toda a Avenida. De recordar que antigamente cruzava na zona a linha ferroviária da Póvoa e por isso se efetuou o desnivelamento acima citado.



Fig. 5.7 - Proximidade da estação do Metro da Casa da Música.

Sendo constituído por rés-do-chão, uma loja comercial, e três andares com habitações do tipo T3, o prédio apresenta uma fachada frontal virada para a avenida, estando lateralmente confinado por dois prédios idênticos. Tem cerca de 7 metros de largura e 12 de comprimento na parte dos andares, uma vez que a loja existente no rés-do chão ocupa a totalidade da profundidade do terreno (25 metros).

Estruturalmente é constituído por paredes resistentes no contorno exterior com pilares e vigas na caixa de escadas, dois alinhamentos de vigas transversais com pilar central, onde assenta laje de betão. As paredes divisórias são em tabique.

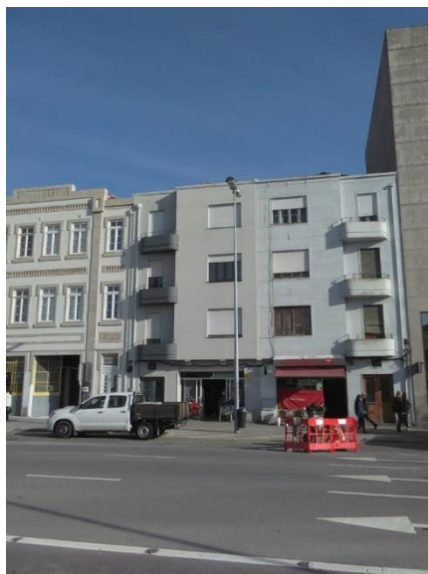


Fig. 5.8 - Fachada do edifício.

Conseguiu-se apurar que há cerca de 10 anos atrás, o prédio foi intervencionado exteriormente, com recuperação das paredes exteriores, tendo sido aplicadas placas de isolamento térmico (poliestireno extrudido com 30 mm de espessura) capeadas de placas de material cimentício pintado. Também nesta altura foi renovado o telhado e aplicada na cobertura isolamento térmico.



Fig. 5.9 - Fachada das traseiras do edifício.

No interior do apartamento a renovar, é visível um grau de degradação acentuado do revestimento das paredes, com fissuração e destacamento do revestimento em vários locais (ver Fig. 5.10. e 5.11.).



Fig. 5.10 - Pormenor de degradação de parede na sala.

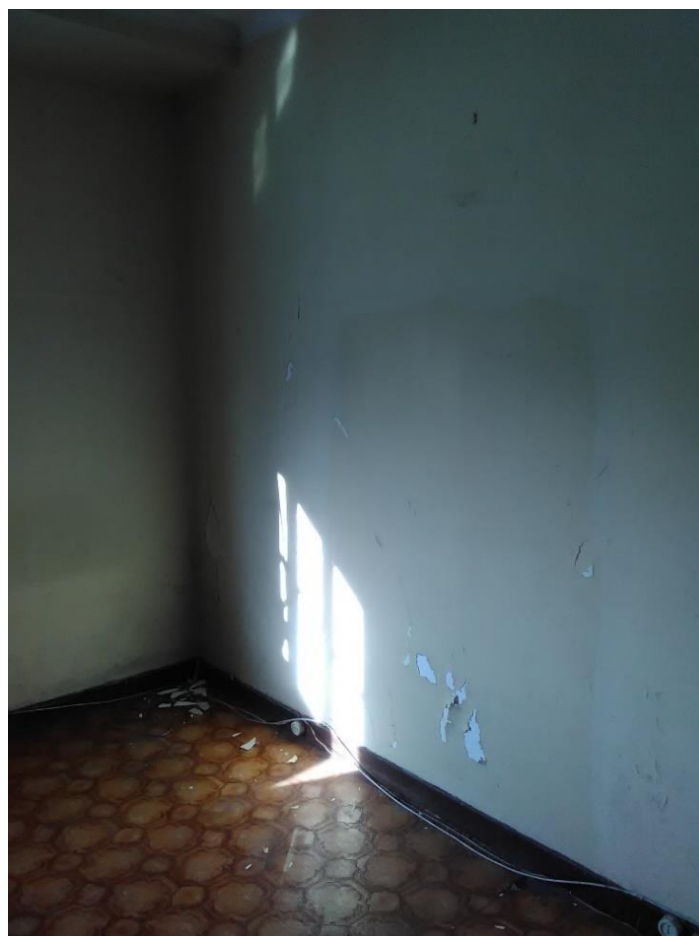


Fig. 5.11 - Degradação do quarto 2.

Fruto certamente de infiltrações, os tetos em gesso estão amarelecidos e já com destacamentos vários (ver Fig. 5.12.).



Fig. 5.12 - Exemplo de degradação no teto.

O pavimento é composto por taco nos quartos, sala e corredor, apresentando-se bastante solto e apodrecido (ver Fig. 5.13 e 5.14.).

No quarto de banho e cozinha, constata-se um mosaico hidráulico muito desgastado e parcialmente partido em algumas secções (ver Fig. 5.15. e 5.16.).

Relativamente a portas e janelas, encontram-se na sua globalidade empenadas e com várias partes já apodrecidas (ver Fig. 5.17. e 5.18.).



Fig. 5.13. e 5.14 - Pavimento solto e apodrecido no quarto 1.





Fig. 5.15. e 5.16 - Casa de banho e pormenor de degradação da cozinha.



Fig. 5.17. e 5.18 - Pormenores de porta e janela do quarto 1.

Verifica-se a existência de um terraço exterior nas traseiras, sobre a loja do rés-do-chão, que foi impermeabilizado há poucos anos, com um espaço que será no futuro transformado em lavandaria, assim como um espaço de arrumo (ver Fig. 5.19.).



Fig. 5.19 - Terraço exterior.

A instalação elétrica, quer a parte aparente, quer a parte embutida, revela-se totalmente obsoleta.

As tubagens de abastecimento de água e de saneamento não são fiáveis, uma vez que apresentam historial de alguns entupimentos e inundações. As loiças sanitárias têm muito mau aspeto e os móveis de cozinha, bastante antigos, estão parcialmente danificados e podres.

De facto, esta fração não teve manutenção no seu interior nos últimos 50 anos, tempo que o último inquilino lá esteve e numa visão geral, o seu estado de degradação é elevado, necessitando de uma intervenção total.

Finalmente, na observação visual do piso inferior, as vigas e laje de teto da loja do rés-do-chão não apresentam sintomas de degradação, fendas ou ferrugem das armaduras.



Fig. 5.20 – Cozinha.



Fig. 5.21. Parte aparente de instalação elétrica do quarto 2.



## **5.5. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO**

Perante o cenário traçado no ponto anterior, conclui-se que o apartamento em estudo necessita de uma intervenção total, incluindo pavimentos, paredes, teto, rede de água, esgotos e eletricidade, incluindo cozinha e quartos de banho novos, assim como substituição de portas e janelas.

Atendendo à idade do prédio, serão privilegiadas soluções com materiais leves.

Assim, a proposta de intervenção, de uma forma sucinta, constitui-se no sentido de aplicação dos seguintes elementos:

- Pavimento flutuante;
- Revestimento das paredes com placas de gesso tipo “Pladur”;
- Teto falso do mesmo material usado no revestimento de paredes;
- Novos mosaicos hidráulicos, quer na cozinha quer no quarto de banho;
- Novas loiças sanitárias e armários de cozinha;
- Novas redes de água e esgotos;
- Nova rede de eletricidade, com novo quadro elétrico, incluindo cablagem para rede de internet/telefone/televisão;
- Novas portas interiores em madeira;
- Caixilharia exterior com vidro duplo, com geometria igual às antigas (o que já foi feito num dos andares superiores).

Algumas mudanças de Layout serão igualmente feitas, que poderão ser constatadas pelas duas plantas seguintes (Fig. 5.22. e 5.23.), referentes respetivamente ao estado atual e ao presumível estado do imóvel após a intervenção de reabilitação:

- Atendendo à configuração do corredor interior de acesso à cozinha, será retirada uma parede de tabique interior que permitirá alargar a sala da habitação, passando a mesma de 11,4m<sup>2</sup> para 18,2m<sup>2</sup>.
- No quarto número 3, com janela para as traseiras, será aproveitada uma reentrância para construir um pequeno quarto de banho e assim constituir uma suite. Este novo quarto de banho será pequeno, de 2,5m<sup>2</sup>, mas totalmente funcional.
- As paredes divisórias e respetiva porta entre cozinha e despensa deixarão de existir (com uma consequente mudança do tipo de armários do espaço da dispensa), passando a ser um único espaço conjunto, de 9,2m<sup>2</sup>.
- No terraço exterior, um espaço fechado de 3.2m<sup>2</sup> será erguido, para funcionar como lavandaria.

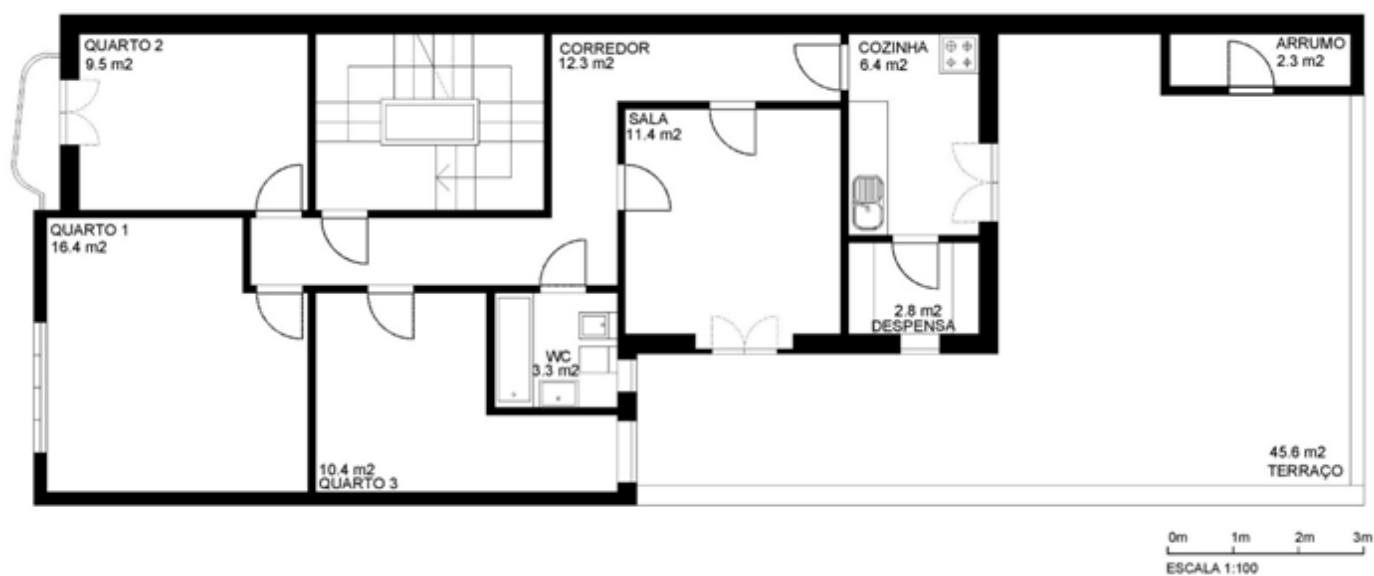


Fig. 5.22 - Planta do imóvel atual, antes da intervenção.



Fig. 5.23 - Planta do imóvel prevista após a intervenção.

## 5.6. ORÇAMENTAÇÃO

Tabela 5.8 - Orçamento discriminado e totais a pagar

Descrição	Quantidade	Preço (€)
Remoção e limpeza de paredes existentes no corredor, cozinha e transporte para o vazadouro	1	630 €
Revestimento de paredes em placas de gesso cartonado assente em perfil metálico “Omega”, pintado	1	3 289 €
Tetos falsos em placas de gesso cartonado com alheta, pintado	1	1 725 €
Divisórias em placas de gesso cartonado na casa de banho e corredor, pintado (sendo a casa de banho em hidrofugado)	1	98 €
Estanhar paredes e revestir uma com gesso cartonado hidrofugado, pintado na cozinha	1	530 €
Fornecimento e assentamento de mosaico e azulejo nas duas casas de banho e mosaico na lavandaria	1	310 €
Instalação elétrica de 15 pontos de luz, 25 tomadas, respetivo quadro e modificação do contador para o exterior	1	1 980 €
Alumínio lacado branco com vidro duplo na lavandaria: Janela de correr de 2 folhas com 195x100cm	1	(*1)
Alumínio lacado branco com vidro duplo no terraço: Porta de abrir com 87x57cm	1	(*1)
Alumínio lacado imitação madeira TEKA, com estores compactados brancos: janela de abrir 2 folhas 190x160cm	1	(*1)
Alumínio lacado imitação madeira TEKA, com estores compactados brancos: janela de abrir 2 folhas 102x140cm	1	(*1)
Alumínio lacado imitação madeira TEKA, com estores compactados brancos: janela de abrir 1 folhas 70x140cm	1	(*1)

Alumínio lacado imitação madeira TEKA, com estores compactados brancos: janela de abrir 1 folha 70x90cm	1	(*1)
Alumínio lacado imitação madeira TEKA: porta de abrir 2 folhas 108x223cm	1	(*1)
Alumínio lacado imitação madeira TEKA: porta de abrir 2 folhas 100x240cm	1	(*1)
Alumínio lacado imitação madeira TEKA: porta de correr 2 folhas 155x223cm	1	(*1)
<b>Total Alumínios (*1)</b>	9	4 742 €
Carpintaria em madeira TOLA envernizada e respetiva ferragem: porta de entrada com aro 90x205cm	1	(*2)
Carpintaria em madeira TOLA envernizada e respetiva ferragem: portas 90x200cm, sendo uma delas com vidro	7	(*2)
Carpintaria em madeira TOLA envernizada e respetiva ferragem: Armários da cozinha e armário do corredor	1	(*2)
<b>Total Carpintaria (*2)</b>	9	6 860 €
Casas de banho completas: 2 móveis 50cm com espelho, apliques e misturadoras, 2 sanitas com tanque e ferragem, 1 bidé com misturadora e válvula, 2 cabines duche de canto de 80cm, respetivos toalheiros, porta rolos, 2 extratores e torneiras de corte	1	(*3)
Fornecimento e instalação de: 1 cilindro 80L, 1 lava louça TEKA com misturadora e cifão, 1 exaustor inox 60cm com tubo	1	(*3)
Instalação de águas e esgotos de 2 casas de banho, máquinas de lavar, cozinhar, tanque, assentamento de louças e passar contador da água para o exterior	1	(*3)
<b>Total de instalações de águas e esgotos, instalação de equipamentos e peças de casa de banho (*3)</b>	3	4 210 €

Parquet flutuante AC4 em todas as divisões exceto cozinha e casas de banho, incluindo rodapé	1	1 680 €
Lavandaria: cobertura em telha “sanduiche” e respetiva caneja	1	480 €
Regularização e barramento das paredes com pintura	1	280 €
Fornecimento e assentamento de porta metálica lacada em branco 80x200cm	1	220 €

<b>Total Líquido</b>	27 034,00 €
<b>Base Incidência IVA</b>	27 034,00 €
<b>Total IVA</b>	6 217,82€
<b>Total a pagar</b>	33 251,82€

Notas: (\*1) – O valor de alumínio é global – preços individualizados não disponíveis;

Notas: (\*2) – O valor de carpintaria global – preços individualizados não disponíveis;

Notas: (\*3) – O valor de instalações de águas e esgotos, instalação de equipamentos e peças de casa de banho é global – preços individualizados não disponíveis.

## 5.7. PROGRAMA DE TRABALHOS

Finalmente, com base no tipo de intervenção pretendida de ser implementada e com base no orçamento proposto, é possível definir um plano de trabalhos, explicitado de seguida.

Tabela 5.9 - Mapa de trabalhos com descrição de cada artigo de intervenção

<b>Intervenção</b>	<b>Semana 1</b>	<b>Semana 2</b>	<b>Semana 3</b>	<b>Semana 4</b>	<b>Semana 5</b>	<b>Semana 6</b>	<b>Semana 7</b>	<b>Semana 8</b>
<b>Artigo 1</b>								
<b>Artigo 2</b>								
<b>Artigo 3</b>								
<b>Artigo 4</b>								
<b>Artigo 5</b>								
<b>Artigo 6</b>								
<b>Artigo 7</b>								
<b>Artigo 8</b>								
<b>Artigo 9</b>								
<b>Artigo 10</b>								
<b>Artigo 11</b>								
<b>Artigo 12</b>								
<b>Artigo 13</b>								
<b>Artigo 14</b>								
<b>Descrição Sumária de cada Artigo</b>								
<p><b>Artigo 1</b> – Demolições;</p> <p><b>Artigo 2</b> – Paredes;</p> <p><b>Artigo 3</b> - Infraestruturas de águas e esgotos;</p> <p><b>Artigo 4</b> - Infraestruturas de eletricidade;</p> <p><b>Artigo 5</b> – Pavimento em Mosaico;</p> <p><b>Artigo 6</b> – Pavimento flutuante em madeira;</p> <p><b>Artigo 7</b>– Teto falso;</p> <p><b>Artigo 8</b> – Carpintaria;</p> <p><b>Artigo 9</b> – Caixilharia;</p>								

**Artigo 10** – Moveis de cozinha;

**Artigo 11** – Loijas Sanitárias / Acessórios;

**Artigo 12** – Aparelhagem elétrica;

**Artigo 13** – Pinturas;

**Artigo 14** – Limpeza Final.

## 5.8. RENTABILIDADE DO NEGÓCIO

Com base no estudo de mercado realizado anteriormente no capítulo 4 e consequente análises comparativas de imóveis da mesma tipologia na zona circundante onde o apartamento do caso de estudo se encontra inserido (atentar com maior atenção aos pontos 4.3.8.2. e 4.3.8.3.), será possível assumir os seguintes valores comerciais para venda e para aluguer:

**Preço de venda (após intervenção de reabilitação): 135.000€**

**Preço de aluguer mensal: 1050€**

Deste modo, estes valores, obviamente de carácter especulativos nesta fase pré-obra, servirão de ponto de partida para uma estimativa fiável da capitalização do rendimento, estabelecida e estruturada da seguinte forma, ver tabela seguinte:

Tabela 5.10 - Capitalização do rendimento do imóvel do caso de estudo.

Variáveis	Valores de cálculo	Unidades
Renda mensal	1050	€/mês
Renda anual	12600	€/ano
<b>Preço de Venda</b>	<b>135 000</b>	<b>€</b>
<b>Rentabilidade bruta</b>	<b>9,33%</b>	
Área Bruta Privativa	75	m2
<b>Preço Venda médio</b>	1 800	€/m2
<b>Renda média</b>	14,00	€/m2/mês

<b>Encargos a cargo do proprietário</b>		
Valor patrimonial	59 960	€
IMI (taxa 0,475%)	284,81	€/ano
Condomínio	30	€/mês
Seguro	176	€/ano
Taxa liberatória de 28%	3 528	€
<b>Total</b>	<b>4348,31</b>	<b>€/ano</b>
<b>Rendimento líquido</b>	<b>8 252</b>	<b>€/ano</b>
<b>Rentabilidade líquida</b>	<b>6,11%</b>	

**Em que:**

- Rentabilidade Bruta corresponde à renda anual dividida pelo preço para venda;
- Valor Patrimonial de acordo com CIMI (ver subcapítulo 5.4);
- Considerada taxa de IMI de 0.475%;
- Seguro considerado corresponde a 0.13% do preço de venda;
- Considerada taxa liberatória de 28%, de acordo com o Orçamento de Estado para 2018;
- Rendimento líquido corresponde a valor da renda anual subtraído pelo total dos encargos a cargo do proprietário;
- Rentabilidade líquida corresponde à razão entre o rendimento líquido e o preço para venda.

**De notar que na estimativa, não foram incluídos os seguintes fatores:**

- Taxa temporal do dinheiro;
- Taxa de desocupação do imóvel;
- Incumprimento de arrendatários;
- Despesas de gestão;
- Taxa de conservação de esgotos;
- Despesas de conservação e manutenção.



Como forma de síntese, é possível organizar os dados adquiridos e demonstrados de forma mais simples e simplificada, para uma mais fácil análise, sob a forma de valores de entrada e valores de saída.

Tabela 5.11. Valores de entrada na capitalização do rendimento por arrendamento

<b>VALORES DE ENTRADA</b>	
Valor de Venda do Imóvel	<b>135 000</b>
Renda mensal prevista	<b>1 050</b>
Valor Patrimonial Tributável	<b>59 960</b>
Taxa de IMI (%)	<b>0,475%</b>
Condomínio (€/mês)	<b>30</b>
Seguro anual (€)	<b>176</b>

Tabela 5.12. Valores de saída na capitalização do rendimento por arrendamento

<b>VALORES DE SAÍDA</b>	
Rendimento Bruto	<b>9,33%</b>
Rendimento Líquido	<b>6,11%</b>

Assim sendo, estima-se um rendimento líquido de 6.11%, que se traduz como um valor bastante positivo e interessante para um investidor.

Finalmente, é importante analisar que no que diz respeito ao investimento de 33 251,82€ a ser realizado para a intervenção de reabilitação, o retorno do mesmo será relativamente curto. Considerando tal como definido anteriormente uma renda mensal na casa dos 1050€, o período de retorno do investimento será inferior a 4 anos.



# 6

## CONCLUSÕES

### 6.1. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como resultado da pesquisa e estudos efetuados, é possível concluir que apesar de toda a dinâmica atual do mercado e do facto da cidade do Porto ser apontada por vários indicadores como um local favorável e de eleição para investimento nos anos vindouros, estabelece-se o seguinte dilema: Se por um lado tal cenário fértil pode funcionar como elemento aliciador, pelo outro os riscos associados a um investimento aumentam. De facto, num mercado atual cada vez mais vincado pela concorrência, os pequenos detalhes fazem a diferença na viabilidade de um negócio.

É possível constatar que a ARU de Cedofeita encontra-se em expansão, nomeadamente a nível demográfico, com mais população jovem a mover-se para esta zona da cidade, assim como a nível socioeconómico, como enfatizado e possível de constatar nos capítulos 2 e 3. A zona de Cedofeita representa cada vez mais um importante centro cultural e de dinamismo no Porto, sendo que toda esta conjuntura se revela favorável para o desenvolvimento da regeneração urbana e consequente expansão do mercado imobiliário.

No entanto, tal crescimento nem sempre é sustentado, o que pode causar problemas associados à procura de imóveis, como foi verificado nas pesquisas realizadas nomeadamente aquando da realização da pesquisa para o capítulo 4. De facto, é necessário ter extremo cuidado com a inflação nos preços de venda/aluguer, assim como com vários outros problemas associados a agências imobiliárias: a inconsistência ou falta de informação (por vezes devido a questões de posicionamento estratégico); o facto de poderem existir várias empresas a promover o mesmo imóvel com dados diferentes; a apresentação de dados desatualizados. Assim sendo, uma boa filtragem na seleção e análise de imóveis revela-se fulcral para a consistência de uma pesquisa eficiente e respetiva validação.

Como apresentado no capítulo 3, é possível constatar que existem cada vez mais ferramentas e programas de apoio criados por meio de regulamentação. Os mesmos permitem aos municípios fomentar e incentivar a reabilitação, nomeadamente nas zonas históricas da cidade do Porto, que apresentam um estado de degradação mais elevado. Conclui-se, portanto, que cada vez mais o mercado de investimento imobiliário é influenciado, neste caso positivamente, por políticas de incentivo.

Verifica-se, no entanto, que ainda se trata de uma indústria bastante técnica, com várias especificações a nível legal, económica e comercial, o que tem como consequência na maior parte dos casos de uma necessidade do investidor se apoiar em terceiros para tomadas de decisão. Tal facto pode ter consequências negativas na rentabilidade final de um investimento, na medida em que uma das melhores práticas reside precisamente na eliminação de intermediários. Será, no entanto, necessário ter a

consciência de que pode ser um risco, dependendo da experiência do investidor. No entanto, se bem calculado, poderá ser um risco passível de trazer benefícios de retorno.

O estudo de mercado realizado no capítulo 4 cumpriu o seu objetivo de fornecer uma noção o mais precisa possível do contexto atual do mercado de venda (quer de imóveis reabilitados quer de imóveis por reabilitar) e de aluguer. No entanto, num mercado em constante mudança e extremamente especulativo, qualquer estudo de mercado tem cada vez menos durabilidade.

Neste cenário de volatilidade, as condições associadas a um potencial negócio são passíveis de sofrerem mutações, sendo que uma concorrência cada vez mais feroz e exigente obriga um investidor a estar sempre atualizado em relação ao panorama do momento, seus riscos e oportunidades associadas.

O capítulo 5 permitiu efetivamente demonstrar que através de um bom planeamento e estruturação num investimento deste tipo, é possível obter um negócio viável. De facto, no imóvel em causa, com um orçamento não muito elevado, acabou por se conseguir estimar uma boa solução de recuperação e posterior valorização do imóvel, culminando assim com um negócio em que a rentabilidade prevista é bastante interessante para o investidor.

Finalmente, conclui-se assim que perante tantas variáveis envolvidas e num mercado tão dinâmico, é de extrema necessidade para um investidor estudar e informar-se o melhor possível de modo a garantir a viabilidade económica do seu empreendimento. Uma análise de mercado sólida associada a uma boa estratégia de investimento e estruturação de custos servirão de “espinha dorsal” para a criação de um investimento sustentado. Num mercado em constante mudança, uma análise detalhada e a antecipação de padrões de comportamentos torna-se fundamental para uma melhor compreensão do mercado e suas tendências, de modo a consequentemente serem tomadas decisões que minimizem o risco e maximizem as possibilidades de sucesso.

## **6.2. DESENVOLVIMENTOS FUTUROS**

Devido a atrasos imprevistos relativamente ao início dos trabalhos no imóvel do caso de estudo, não foi possível efetuar o acompanhamento da intervenção de reabilitação e posterior inserção do imóvel no mercado. Importa por isso realçar que para uma validação dos resultados apresentados esse acompanhamento é necessário, sendo deste modo esses mesmos resultados de carácter especulativo neste momento.

De facto, uma vez que a reabilitação de um imóvel se estabelece como um processo dependente de várias variáveis, imprevistos podem acontecer, podendo alterar a viabilidade do investimento. Igualmente, de referir que embora exista uma base sólida de análise de mercado, numa fase de pré-colocação no mercado também não é possível assegurar que os valores de comercialização do imóvel sejam satisfeitos.

Assim sendo, será necessário um novo estudo de viabilidade do negócio após a sua conclusão, assim como um acompanhamento das obras na fase de execução de forma a verificar a correta execução do projeto e cumprimento do orçamento.

Por fim, como outro desenvolvimento futuro, poderá ser considerado o desenvolvimento de um manual de boas práticas, quer a nível de gestão de investimento quer a nível de intervenções de reabilitação urbana, podendo esta dissertação ser usada como uma base de análise estratégica geral para investimento imobiliário na cidade do Porto.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1]Elaborado tendo como principais fontes literárias a História do Porto, Luís Oliveira Ramos, Porto, Porto Editora, 2000 e documentos internos da CMP, nomeadamente A Evolução Urbana do Porto e os Seus Planos Urbanísticos, Isabel Alves, 2013.
- [2]Recenseamentos Gerais da População, INE.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_main&xpid=INE](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE), Outubro 2017
- [3][https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_publicacoes](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes), Outubro 2017
- [4]<http://www.porto24.pt/multimedia/sabe-qual-e-a-freguesia-mais-jovem-do-porto-e-a-mais-envelhecida/>, Outubro 2017
- [5]<http://www.freguesias.pt/freguesia.php?cod=131204>, Outubro 2017
- [6]<http://www.pcp.pt/criacao-da-freguesia-de-cedofeita-no-concelho-do-porto-distrito-do-porto>, Outubro 2017
- [7]<http://balcaovirtual.cm-porto.pt/PT/cidadaos/guiatematico/PlaneamentoOrdenamento/Reabilita%C3%A7%C3%A3o%20urbana/areadereabilitacaourbanadecedofeita/Paginas/default.aspx>, Outubro 2017
- [8]<http://www.cm-porto.pt/avisos/alteracao-e-delimitacao-de-area-de-reabilitacao-urbana~>, Outubro 2017
- [9][https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU\\_paginas/ARUs\\_Porto.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARU_paginas/ARUs_Porto.html), Outubro 2017
- [10]<http://www.cm-porto.pt/>, Outubro 2017
- [11]<http://www.visitar-porto.com/pt/o-que-ver/ruas-e-pracas/avenida-da-boavista.html>, Novembro 2017
- [12]<http://www.portugalglobal.pt/EN/InvestInPortugal/Documents/GuidePropertyInvestmentPortugal2014.pdf>, Novembro 2017
- [13][http://www.jll.pt/portugal/pt-pt/Research/JLL\\_RelatorioAnual2014\\_PT\\_web.pdf](http://www.jll.pt/portugal/pt-pt/Research/JLL_RelatorioAnual2014_PT_web.pdf), Novembro 2017
- [14][http://www.portovivosru.pt/masterplan1/P0000\\_INDICE.html](http://www.portovivosru.pt/masterplan1/P0000_INDICE.html), Novembro 2017
- [15]<http://www.portovivosru.pt/pt/centro-historico/plano-de-gestao>, Novembro 2017
- [16]<http://www.cm-porto.pt/pdm/>, Novembro 2017
- [17][http://balcaovirtual.cm-porto.pt/PT/cidadaos/guiatematico/PlaneamentoOrdenamento/Plano%20Diretor%20Municipal%20\(P](http://balcaovirtual.cm-porto.pt/PT/cidadaos/guiatematico/PlaneamentoOrdenamento/Plano%20Diretor%20Municipal%20(P)

[DM\)/PDM%20%E2%80%93%20Em%20vigor/Documents/Relatorio\\_Ponderacao\\_da\\_Discussao\\_Publica\\_PDM\\_Porto.pdf](#), Novembro 2017

[18] [http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/bf\\_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx), Novembro 2017

[19] [http://balcaovirtual.cm-porto.pt/Conteudo/Documents/ARU\\_CEDOFEITA.pdf](http://balcaovirtual.cm-porto.pt/Conteudo/Documents/ARU_CEDOFEITA.pdf), Novembro 2017

[20] <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/index.jsp>, Novembro 2017

[21] <https://juventude.gov.pt/Habitacao/Paginas/default.aspx>, Novembro 2017

[22] <http://www.portovivosru.pt/pt/incentivos/programa-viva-baixa>, Novembro 2017

[23] [https://www.imovirtual.com/anuncio/t3-rua-de-damiao-de-gois-l-garagem-IDAXpW.html#gallery\[1\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/t3-rua-de-damiao-de-gois-l-garagem-IDAXpW.html#gallery[1]), Dezembro 2017

[24] <https://www.idealista.pt/imovel/28580745/>, Dezembro 2017

[25] [https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-em-damiao-de-gois-IDBa15.html#gallery\[1\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-em-damiao-de-gois-IDBa15.html#gallery[1]), Dezembro 2017

[26] [https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-p-remodelar-IDC15y.html#gallery\[2\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-p-remodelar-IDC15y.html#gallery[2]), Dezembro 2017

[27] [https://www.imovirtual.com/anuncio/andar-tipo-moradia-t3-1-duplex-boavista-IDsyKq.html#gallery\[7\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/andar-tipo-moradia-t3-1-duplex-boavista-IDsyKq.html#gallery[7]), Dezembro 2017

[28] [https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-c-novo-centro-cedofeita-damiao-gois-garagem-IDBAmY.html#gallery\[2\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-c-novo-centro-cedofeita-damiao-gois-garagem-IDBAmY.html#gallery[2]), Dezembro 2017

[29] [https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-casa-da-musica-porto-IDBXNp.html#gallery\[1\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-casa-da-musica-porto-IDBXNp.html#gallery[1]), Dezembro 2017

[30] [https://www.imovirtual.com/anuncio/estudio-para-alojamento-local-a-casa-da-musica-IDCYPS.html#gallery\[1\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/estudio-para-alojamento-local-a-casa-da-musica-IDCYPS.html#gallery[1]), Dezembro 2017

[31] [https://www.imovirtual.com/anuncio/t3-junto-a-rua-da-constituicao-IDAS7U.html#gallery\[2\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/t3-junto-a-rua-da-constituicao-IDAS7U.html#gallery[2]), Dezembro 2017

[32] [https://www.imovirtual.com/anuncio/t3-totalmente-remodelado-ao-metro-da-trindade-IDCFQn.html#gallery\[6\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/t3-totalmente-remodelado-ao-metro-da-trindade-IDCFQn.html#gallery[6]), Dezembro 2017

[33] [https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-duplex-ao-marques-IDCQIR.html#gallery\[2\]](https://www.imovirtual.com/anuncio/apartamento-t3-duplex-ao-marques-IDCQIR.html#gallery[2]), Dezembro 2017

[34] <https://www.custojusto.pt/porto/apartamentos/t3-1-na-praca-da-republica-25167774>, Dezembro 2017

[35] <https://www.idealista.pt/imovel/28146089/>, Dezembro 2017

[36] [http://casa.sapo.pt/Apartamento-T3-Alugar-Porto-Cedofeita,Santo-Ildefonso,Se,Miragaia,Sao-Nicolau-e-Vitoria-Casa-da-Musica-\(Cedofeita\)-4d24e5a8-706c-4d1c-ac8a-f3f5412e7bd3.html](http://casa.sapo.pt/Apartamento-T3-Alugar-Porto-Cedofeita,Santo-Ildefonso,Se,Miragaia,Sao-Nicolau-e-Vitoria-Casa-da-Musica-(Cedofeita)-4d24e5a8-706c-4d1c-ac8a-f3f5412e7bd3.html), Dezembro 2017

[37] <http://casa.sapo.pt/Remax/Apartamento-T3-Alugar-Porto-Cedofeita,Santo-Ildefonso,Se,Miragaia,Sao-Nicolau-e-Vitoria-tem.Transportes-publicos-0f8cf409-d92e-11e7-9b7b-00155d644625.html?pn=1>, Dezembro 2017

[38] <http://www.ordemengenheiros.pt/pt/centro-de-informacao/dossiers/consultorio-juridico/regime-de-determinacao-e-verificacao-do-coeficiente-de-conservacao-no-novo-regime-do-arrendamento-urbano/a-determinacao-do-valor-patrimonial-tributario/>, Fevereiro 2018

[39] [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/valor\\_construcao\\_IMI.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/valor_construcao_IMI.html), Fevereiro 2018

[40] <https://www.economias.pt/coeficiente-localizacao-imi/>, Fevereiro 2018